

**PREFERENSI KONSUMEN PERUMAHAN TERHADAP KONDISI FISIK DAN  
KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR  
DI WILAYAH KECAMATAN GUNUNGPATI**



**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Program Magister Teknik Sipil**

**Oleh  
Hawik Henry Pratikto  
L 4A. 004. 045**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

## **HALAMAN PENGESAHAN**

### **PREFERENSI KONSUMEN PERUMAHAN TERHADAP KONDISI FISIK DAN KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR DI WILAYAH KECAMATAN GUNUNGPATI**

**Disusun Oleh:**

**Hawik Henry Pratikto**

**NIM: L 4A. 004. 045**

Dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal

16 Juli 2008

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk  
memperoleh gelar Magister Teknik Sipil

1. Ketua	: Holi Bina Wijaya, ST, MUM	1. ....
2. Anggota 1	: Ir. Joko Siswanto, MSP	2. ....
3. Anggota 2	: DR. Ir. Suripin, M. Eng	3. ....
4. Anggota 3	: Ir. Irawan Wisnu W, MS	4. ....

Semarang, 16 Juli 2008  
Universitas Diponegoro  
Program Pascasarjana  
Magister Teknik Sipil  
Ketua,

Dr. Ir. Suripin, M.Eng

## INTISARI

HAWIK. *Preferensi Konsumen Perumahan Terhadap Kondisi Fisik Dan Ketersediaan Infrastruktur Di Wilayah Kecamatan Gunungpati*. Tesis. Program Pascasarjana UNDIP, 2008.

Ketersediaan infrastruktur perumahan dan permukiman adalah merupakan sistem kawasan fungsional yang terdiri dari berbagai sub sistem aktivitas perumahan dan permukiman serta berbagai unsur penunjang lainnya. Keberhasilan perumahan dan permukiman dalam memenuhi kebutuhan penghuninya, dapat diukur dari baik buruknya pelayanan ketersediaan infrastruktur minimal. Pelayanan ketersediaan infrastruktur minimal terbentuk dari kegiatan komponen-komponen fungsional yang meliputi 3 komponen pokok, yaitu: unsur kondisi fisik dan lingkungan (*physycal environment*), unsur ketersediaan penunjang aktivitas (*stock availability*), dan unsur kemudahan mencapai aktivitas (*accessibility proximity*)

Perumahan dan permukiman yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunung Pati dalam perkembangannya sering menimbulkan masalah Berbagai unsur-unsur ketersediaan infrastruktur minimal penunjang aktivitas perumahan yang belum memadai, sehingga perumahan dan permukiman yang terbentuk tidak dapat berfungsi secara optimal dalam memenuhi kebutuhan dan kenyamanan penghuninya. Hal ini terjadi karena perencanaan pembangunan penyediaan pelayanan penunjang aktivitas perumahan tidak sesuai dengan hasil pembangunan.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, adalah mengukur pelayanan ketersediaan infrastruktur minimal kawasan perumahan dan permukiman yang berdasarkan preferensi penghuni. Untuk mencapai tujuan dalam penelitian ini, maka dilakukan dengan menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif dengan analisis faktor dan metode sturges.

Dari analisis data-data yang diperoleh, terdapat beberapa temuan yang didasari oleh pelayanan minimal ketersediaan infrastruktur. Temuan tentang penilaian unsur kondisi fisik dan lingkungan sebagian cukup baik mencapai 15,60% baik mencapai 74,15%, sangat baik mencapai 74,15%, hal ini menunjukkan kondisi fisik lingkungan kurang diperhatikan oleh para pengembang, terutama untuk variabel kondisi fisik dan lingkungan yang tidak sesuai dengan perencanaan, kondisi jalan lingkungan yang buruk, jaringan air bersih dan penempatan unsur lingkungan yang tidak lengkap. Penilaian pelayanan minimal ketersediaan infrastruktur sangat ditentukan oleh jarak capai ke berbagai unsur kegiatan fungsional. Penilaian tinggi diberikan kepada unsur-unsur permukiman yang berkaitan dengan pelayanan sosial budaya dan kemasyarakatan, Sedangkan kemudahan dan ketersediaan fasilitas perbelanjaan, seperti pasar toko dan warung, merupakan penilaian tinggi terhadap kegiatan ekonomi Dari hasil temuan penelitian diperoleh arahan pengembangan wilayah penelitian yaitu arahan untuk mengembangkan aktivitas dan arahan untuk penataan fisik lingkungan.

Upaya untuk memperbaiki kondisi pelayanan ketersediaan infrastruktur, peneliti memberikan beberapa rekomendasi: (1) Kondisi fisik lingkungan disesuaikan dengan penataan permukiman yang berlaku; (2) Pengendalian pemanfaatan kawasan perumahan; (3) Meningkatkan fungsi dalam proses perencanaan pengembangan kawasan perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat.

## ABSTRACT

Pratikto, Hawik Henry. *The housing consument's preference towards physical condition and infrastructure availability in sub-district of Gunungpati area*. Thesis. Semarang : The Post Graduate Program of University of Diponegoro, 2008

The availability of housing and residential infrastructure is a functional area system consists of many housing and residential activity sub-systems and many others of supporting factors as well. The success of some housing and residences to meet the resident's need can be well measured by the level of service of minimal infrastructure availability. The service of infrastructure availability constructed by functional component activities composed by three main components, they are: physical and environment condition component, stock availability component, and accessibility proximity component.

Housing and residences developed by some developer in sub-district of Gunung Pati, in the practice, creat some problems frequently. Among of them are designs and public facilities. The result is that the housing and residences built can not optimally work to meet the resident's need and comfort. This is mainly because the designs of public facilities to support the resident's activities doesn't fit to the reality.

The objective of this research is to measure the infrastructure availability service of some residences bieng developed by some developers in sub-district Gunung Pati, referred to resident's satisfaction, results in giving guidance in developing well- planned residences to meet the resident's need. To get to the objective of the research, the quantitative approach using factor analysis and sturges method is used. Then, qualitative analysis is used to describe the resident activities and characteristic.

From the analysis of the obtained data, some facts arise. The residential infrastructure availability service is very much determined by availability and accessibilty. The assessment towards the service of the housing availability is determined by the time distance needs to get to the functional activities and is not by the quality of the service. High assessment is given to housing components deal with social, cultural, and community affair services, such as; education facility, worship place, and health center. While the availability and accessibility of shopping facilities, such as; markets, stores, and kiosks, are high assessment towards economy activities. The research results in giving guidance towards the development of the research area. That is guidance towards the development of activties and the lay out of physical environment.

In order improve infrastructure availability service condition, we recommend:

1. Design of physical environment condition should fit to residence lay out.
2. The use of residential areas should be controlled.
3. The function in the process of residential area design which fits to resident's need should be improved.

## **KATA PENGANTAR**

Puji Syukur kehadiran Allah SWT, karena atas karunia nikmat dan ridhoNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini merupakan salah satu syarat menyelesaikan studi Program Magister Teknik Sipil Universitas Diponegoro Semarang. Judul tesis yang penulis teliti adalah “Preferensi Konsumen Perumahan Terhadap Kondisi Fisik Dan Ketersediaan Infrastruktur Di Wilayah Kecamatan Gunungpati”. Tema ini berkaitan dengan pelayanan fasilitas minimal perumahan sebagai hunian yang diinginkan oleh masyarakat sebagai konsumen.

Tersusunnya tesis ini tidak lepas dari segala bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada:

Bapak DR. Ir. Suripin, M.Eng., Ketua Magister Teknik Sipil Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, selaku Pembahas.

Bapak Ir. Holi Bina Wijaya, ST, MUM., selaku Pembimbing dalam penelitian ini.

Bapak Ir. Joko Siswanto, MSP., selaku Pembahas.

Bapak Ir. Irawan Wisnu W, MS., selaku Pembahas.

Bapak dan Ibu Staf Administrasi Magister Teknik Sipil Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, yang telah banyak membantu penulis.

Juga rekan-rekan yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan semua pihak yang memerlukan. Tidak lupa penulis nantikan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan penelitian ini.

Semarang, Juli 2008

Penulis

**DAFTAR ISI**

**HALAMAN JUDUL** .....  
**HALAMAN PENGESAHAN** .....  
**INTISARI/ ABSTRACT** .....  
**KATA PENGANTAR** .....  
**DAFTAR ISI** .....  
**DAFTAR TABEL** .....  
**DAFTAR GAMBAR** .....  
**DAFTAR LAMPIRAN** .....

**BAB I. PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang .....  
1.2. Identifikasi Masalah .....  
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian .....  
1.4. Manfaat Penelitian .....  
1.5. Ruang Lingkup Wilayah Penelitian .....  
1.6. Sistematika Penulisan .....

**BAB II. KAJIAN KONSEP KETERSEDIAAN  
INFRASTRUKTUR PERMUKIMAN DAN  
PERUMAHAN**

2.1. Konsep Ketersediaan Infrastruktur .....  
    2.1.1. Prasarana Lingkungan Perumahan .....  
    2.1.2. Sarana Lingkungan Perumahan .....  
    2.1.3. Karakteristik Lingkungan Perumahan .....  
2.2. Tinjauan Permukiman dan Perumahan .....  
    2.2.1. Pengertian Rumah .....  
    2.2.2. Fungsi dan Peran Rumah .....

2.2.3. Pengertian Permukiman .....	
2.3. Tujuan Pembangunan Perumahan.....	
2.3.1. Prinsip Dasar Pembangunan Perumahan .....	
2.3.2. Fasilitas Pelayanan Lingkungan Permukiman ....	
2.3.3. Sintesis .....	

**BAB III. METODOLOGI PENELITIAN**

3.1. Ruang Lingkup Penelitian .....	
3.2. Kerangka Pemikiran .....	
3.3. Tahapan Penelitian .....	
3.4. Teknik Penentuan Sampel .....	
3.5. Teknik Analisis Data .....	
3.5.1. Metode Analisis Faktor .....	
3.5.2. Metode Sturges .....	
3.5.3. Metode Kualitatif Deskriptif .....	

**BAB IV. KARAKTERISTIK KETERSEDIAAN  
INFRASTRUKTUR, AKTIVITAS PENGHUNI DAN  
ANALISIS KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR**

4.1. Identifikasi Batasan Wilayah Penelitian .....	
4.2. Identifikasi Karakteristik Perumahan .....	
4.3. Deskripsi Ketersediaan Infrastruktur .....	
4.4. Identifikasi Pola Aktivitas .....	
4.5. Analisis Ketersediaan Infrastruktur .....	
4.5.1. Variabel Dan Indikator .....	
4.5.2. Teknik Pengolahan Data .....	
4.5.3. Penilaian Rata-rata Ketersediaan Infrastruktur ...	
4.5.4. Karakteristik Penilaian Ketersediaan Infrastruktur	
4.5.5. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur .....	

Pada Tiap-tiap Wilayah

4.6. Sintesis .....

**BAB. V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

5.1. Kesimpulan .....

5.2. Rekomendasi .....

5.3. Keterbatasan Hasil Penelitian .....

5.4. Saran Tindak Lanjut Penelitian .....

**DAFTAR PUSTAKA .....**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN .....**

**BAB I**



## PENDAHULUAN

### 1. 1. Latar Belakang

Kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan. Sekalipun dalam pengertian yang paling sederhana dan dalam waktu yang terbatas, setiap manusia dengan tingkat peradaban apapun dan dimanapun membutuhkan tempat bermukim. Perencanaan perumahan dan pemukiman hingga sampai saat ini dikembangkan dengan suatu pendekatan kemudahan, artinya bahwa perencanaan permukiman selalu dilandasi kepada mudahnya jangkauan antara tempat tinggal dan berbagai unsur penunjang kehidupan baik yang menyangkut akan kebutuhan pelayanan, bersantai maupun ketempat bekerja didalam dan disekitar permukiman. Maka perencanaan permukiman selalu didasarkan kepada pendekatan kemudahan (*accessibility*), kemudian dilengkapi dengan faktor ketersediaan infrastruktur (*availability*) dan kenyamanan (*aminty*) (Sujarto, 1990:81).

Berdasarkan pada konsep permukiman tersebut, maka ketersediaan infrastruktur dan fasilitas lingkungan permukiman secara kuantitas dan kualitas harus diimbangi dengan kemudahan pencapaian ke fasilitas tersebut. Karena hal tersebut merupakan faktor-faktor pendukung terciptanya kondisi perumahan dan permukiman yang mampu mengakomodasi preferensi penghuni.

Untuk menciptakan kondisi yang terpadu dalam pembangunan perumahan dan permukiman, maka salah satu aspek yang perlu dikaji adalah potensi yang diinginkan masyarakat dan kebutuhan untuk bermukim. Oleh karena itu peningkatan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan suatu kesatuan fungsional dalam wujud lingkungan fisik dan ketersediaan infrastruktur, untuk menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Ketersediaan lahan dari suatu permukiman sering sangat dipengaruhi oleh faktor lingkungan dan khususnya oleh konfigurasi terain. Ini nampak jelas pada suatu lahan permukiman kecil diwilayah pedesaan yang sering memperlihatkan bentuk dengan pola-

pola yang mencerminkan faktor morfologi. Faktor tersebut juga berpengaruh terhadap konstruksi detail dalam permukiman dengan skala besar.

Lokasi permukiman tidak hanya tergantung pada lahannya sendiri tetapi juga pada situasi dari wilayah yang berhubungan dengan permukiman. Faktor lahan dan situasi ini akan berubah sesuai dengan waktu, maka situasi lingkungan dari perumahan dan permukiman yang ada sekarang harus cukup memadai atau sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan. Pada kasus-kasus masalah lingkungan seperti bencana alam yang terjadi akibat perluasan dari permukiman yang berkembang diluar batas yang aman dari pilihan yang terbaik, kemerosotan lahan permukiman dan sekitarnya akibat penebangan hutan dan lereng yang curam, akan terkait dengan lahan permukiman.

Proses perkembangan perumahan dan permukiman sering dijadikan ukuran dari suatu kota, ditunjukkan dengan pertumbuhan dari populasi dan perkembangan aktivitas penduduknya. Pertumbuhan dan perkembangan yang semakin pesat akan berdampak pada kehidupan lingkungan perkotaan, khususnya terhadap daya dukung lingkungan atau kemampuan lingkungan termasuk sumberdaya di dalamnya yang mampu mendukung kelangsungan hidup (Soerjani. *dkk*, 1997).

Untuk mengkaji perumahan dan permukiman dalam penelitian ini termasuk mengkaji rumah beserta ketersediaan infrastruktur yang menyertainya. Rumah memiliki fungsi sosial, menjadi sarana sebagai pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia (Budihardjo, 1998). Selain itu, rumah mempunyai fungsi ekonomi, memiliki rumah berarti memiliki *investasi* jangka panjang (Yudohusodo, 1991), serta fungsi politik, karena perumahan merupakan salah satu unsur pokok kesejahteraan masyarakat, sehingga seluruh masyarakat diharapkan dapat memenuhi kebutuhan perumahannya secara adil dan merata.

Dalam rangka mengantisipasi permasalahan perumahan, pemerintah membuat beberapa program penyediaan perumahan. Sejak Pelita I melalui Keppres No 18 Tahun 1969 Perumnas bersama REI dan Koperasi yang merupakan Badan Usaha / Lembaga penyangga di bidang penyediaan kebutuhan perumahan bagi masyarakat. Pemerintah juga membuat suatu kebijakan tentang pembangunan perumahan dan permukiman yang bertujuan untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah, yang dilaksanakan dengan upaya menciptakan

keadaan dimana setiap keluarga berhak menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat teratur dan terarah, memenuhi persyaratan layak huni, sosial, kesehatan, keamanan, kenyamanan dan keindahan yang terbentuk dalam suatu lingkungan yang berfungsi sebagai penghidupan warganya.

Pembangunan perumahan, sebaiknya tidak dipandang dari fungsi ekonomi saja yang cenderung berorientasi pada keuntungan, tetapi harus juga dipandang dari fungsi sosialnya. Pembangunan perumahan harus mampu diarahkan pada suatu kondisi keseimbangan antara sisi ekonomi dan sisi fungsi sosial. Dengan demikian pembangunan perumahan harus diarahkan pada keseimbangan pengadaan perumahan bagi masyarakat menengah dan miskin.

Kebijakan tentang arahan keseimbangan pembangunan perumahan dari fungsi sosial dan ekonomi tersebut telah dituangkan oleh pemerintah dalam Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan lingkungan Hunian Yang Berimbang yang mensyaratkan bahwa para pengembang perumahan harus membangun perumahan dengan perbandingan jumlah rumah mewah, menengah dan sederhana adalah 1 : 3 : 6. Pembangunan rumah mewah, diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan tinggi, pembangunan rumah menengah diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan sedang/menengah yang mempunyai potensi tetapi tidak cukup mampu membangun rumah tanpa bantuan dan rangsangan dari pemerintah. Sedangkan perumahan sederhana diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah seperti ini dapat dikatakan tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tanpa partisipasi pemerintah dalam pengadaan rumah.

Dengan arahan tersebut pemerintah mengharuskan para pengembang perumahan tidak boleh hanya mementingkan perolehan keuntungan melalui pembangunan rumah mewah saja, tetapi harus tetap mempertimbangkan fungsi sosial dengan membangun lebih banyak rumah sedang, dan sederhana. Kenyataan yang sering terjadi bahwa masih banyak yang tidak sesuai dengan kebijakan arahan keseimbangan pembangunan perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat pada umumnya.

Kebutuhan perumahan yang semakin tinggi, pembangunan perumahan secara masal cenderung lebih memperkuat fungsi ekonomi dibandingkan dengan fungsi sosialnya

mengakibatkan munculnya pendekatan produksi rumah massal yang cenderung bersifat *marketing housing*, menggantikan pendekatan pembangunan perumahan yang bersifat *housing problem solution*, yang menunjukkan semakin kuatnya persepsi perumahan sebagai suatu “komoditas ekonomi” (Sudaryono, 1997).

Pendekatan konsep pengembangan kota terencana telah dilaksanakan pula oleh Pemerintah Kota Semarang, dengan tersusunnya Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang, Bagian Wilayah Kota VIII (Kecamatan Gunungpati). Tujuan utama dari Rencana Detail Tata Ruang Wilayah, yaitu untuk mendapatkan tata ruang yang dapat mengkomodasikan dinamika perkembangan pemanfaatan ruang, dinamika perkembangan sosial dan ekonomi yang sesuai dengan kondisi saat ini.

Kota Semarang yang terletak diantara garis  $6^{\circ} 55' 45,9''$  –  $7^{\circ} 7' 6,23''$  lintang selatan dan  $110^{\circ} 16' 11,3''$  -  $110^{\circ} 30' 29,1''$  bujur timur, dengan luas wilayah kurang lebih 373,70 kilometer persegi, terletak dalam fisiografi satuan dataran rendah yang terdiri dari dataran pantai dan dataran aluvial, serta satuan perbukitan dan plato. Kondisi geomorfik ini memberikan karakteristik bagi Kota Semarang yaitu sebagai kota pesisir atau pantai dan kota perbukitan.

Kota Semarang sebagai Ibu-kota Jawa Tengah, dengan jumlah penduduk adalah 1.349.053 jiwa, mempunyai kepadatan penduduk kurang lebih 3.610 jiwa per kilometer persegi, sedang tingkat pertumbuhan penduduk mencapai 1,53% per tahun. Sebagian besar penduduk kurang lebih 55% bertempat tinggal di wilayah dataran rendah, sisanya kurang lebih 45% bertempat tinggal di wilayah perbukitan (Pemerintah Kota Semarang, 1999). Secara administrasi Kota Semarang terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan.

Dari berbagai laporan dan hasil studi yang telah dilakukan di wilayah Kota Semarang, khususnya di daerah perbukitan, ternyata gerakan tanah merupakan salah satu kasus dari bahaya geologi yang cukup menonjol dan menimbulkan kerugian yang cukup besar, selain itu juga merupakan bencana alam yang cukup potensial bagi penduduk setempat.

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk Kota Semarang, pemenuhan kebutuhan akan perumahanpun meningkat. Peningkatan ini dapat dengan mudah diketahui dengan jalan setiap kita menuju arah barat, timur maupun selatan dari pusat kota terdapat beberapa kompleks perumahan dan permukiman yang dikembangkan oleh Developer. Perkembangan permukiman satu dasawarsa terakhir menuju arah selatan, tepatnya pada

Kecamatan Gunungpati yang kini sedikitnya terdapat 10 perumahan yang dikembangkan oleh berbagai pengembang perumahan.

Kecamatan Gunungpati Semarang, merupakan wilayah yang tanahnya gerak, karena lokasinya sendiri secara geografis pada jalur patahan. Beberapa kompleks perumahan dan permukiman yang dikembangkan oleh beberapa pengembang perumahan atau Developer terlihat kerusakan-kerusakan pada dinding-dinding ataupun lantai, yang dari waktu-kewaktu kerusakan tersebut membesar dan berakibat konstruksi bangunan melemah.

Dalam penyediaan permukiman dan perumahan bagi warga kota secara spesifik telah ditetapkan, bahwa pembangunan permukiman dan perumahan diarahkan untuk meningkatkan jumlah dan mutu yang berkualitas, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah serta sesuai dengan perencanaan tata ruang yang ditunjang dengan fasilitas ketersediaan infrastruktur yang memadai.

Akan tetapi sering terjadi bahwa pembangunan permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh berbagai pengembang perumahan, kurang memperhatikan preferensi penghuni dan karakteristik kawasan terhadap aspek-aspek ketersediaan infrastruktur, sehingga pola pemanfaatan kawasan permukiman dan perumahan yang ada tidak dapat berfungsi secara optimal dan tidak dapat memberi kepuasan serta kenyamanan bagi penghuninya.

Dari uraian diatas, maka perlu dilakukan suatu studi dengan arah dan fokus pada masalah penyediaan perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan yang sesuai dengan preferensi dan keinginan masyarakat akan permukiman dan perumahan yang mencakup segenap aspek kehidupan dan sosial ekonomi.

## **1. 2. Identifikasi Masalah**

Pertumbuhan penduduk yang pesat akan mengakibatkan distribusi penduduk yang tidak merata dan akan membutuhkan penambahan areal permukiman baru. Dalam rencana pengembangan perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati, tentunya diperlukan berbagai analisis dan solusi yang berkaitan dengan pengaruh ketersediaan infrastruktur terhadap preferensi masyarakat sebagai konsumen dalam memilih perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan. Masalah ini perlu dipikirkan, karena dapat menyebabkan ketidak seimbangan penggunaan lahan dan persebaran permukiman yang tidak merata.

Ketersediaan infrastruktur yang disiapkan sebagai lahan permukiman dan perumahan, seharusnya sudah melalui tahap analisis dan evaluasi maupun perencanaan yang sesuai dengan persyaratan bagi lahan permukiman, dengan bangunan rumah-rumah permanen serta fasilitas prasarana seperti jalan lokal, saluran air buangan, lampu penerangan, bak tempat penampungan air bersih, pengelolaan sampah dan lain sebagainya. Dengan demikian sebagai lahan permukiman dan perumahan dapat berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga.

Kecamatan Gunungpati merupakan daerah pinggiran, memiliki potensi sumberdaya lokal yang berperan sebagai wilayah penyangga dari Kota Semarang dalam kaitannya dengan kepentingan pemenuhan kebutuhan berbagai bahan pangan maupun untuk kelestarian lingkungan. Struktur penggunaan lahan secara berurutan masing-masing sebagai sawah dan ladang, kebun campuran, dan sebagian perumahan dan permukiman.

Perlu diketahui Kecamatan Gunungpati adalah daerah pinggiran dan merupakan *recharge area* (daerah tangkapan hujan dan jalur hijau) bagi kota Semarang. Dari berbagai sumber dan hasil studi yang telah dilakukan di daerah perbukitan seperti di Kecamatan Gunungpati, ternyata gerakan tanah merupakan salah satu kasus dari bahaya geologi yang cukup menonjol dan menimbulkan kerusakan dan kerugian yang cukup besar, selain itu juga merupakan bencana alam yang cukup potensial bagi penduduk setempat.

Daerah pinggiran menjadi alternatif bagi pemenuhan penambahan areal bagi kebutuhan permukiman dan perumahan, karena penyempitan lahan untuk permukiman dan perumahan di perkotaan semakin tinggi dan relatif mahal. Maka dalam kondisi ini daerah pinggiran berfungsi mengakomodasi luberan kebutuhan penambahan areal untuk permukiman yang semakin padat di perkotaan.

Dalam penyediaan pelayanan permukiman dan perumahan bagi warga kota bahwa pembangunan perumahan diarahkan untuk meningkatkan jumlah dan kualitas sesuai dengan perencanaan tata ruang yang ditunjang dengan fasilitas ketersediaan infrastruktur yang memadai. Tidak sedikit pembangunan perumahan yang pada akhirnya tidak diminati oleh masyarakat, karena permintaan akan kebutuhan perumahan bagi masyarakat sebagai konsumen tidak sesuai dengan fasilitas ketersediaan infrastruktur yang memadai. Hal ini menyebabkan adanya kesenjangan antara keinginan dan

kebutuhan masyarakat akan perumahan dengan keinginan pengembang sebagai penyedia perumahan yang lebih berorientasi pada keuntungan.

Sehubungan dengan latar belakang dan identifikasi masalah tersebut diatas, maka dapat diperlukan *Research Question* sebagai berikut:

1. Bagaimana preferensi masyarakat dalam memilih dan menentukan perumahan yang dijadikan hunian di wilayah Kecamatan Gunungpati.
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat sebagai konsumen dalam memilih dan menentukan perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati.

### **1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengukur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan berdasarkan preferensi penghuni sebagai konsumen, sehingga dapat memberikan arahan pengembangan permukiman yang terencana dan mampu memenuhi kebutuhan penghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka terdapat beberapa sasaran antara lain:

1. Mengidentifikasi penilaian rata-rata penduduk pemakai mengenai kondisi dan manfaat ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang meliputi kondisi fisik lingkungan, ketersediaan fasilitas penunjang, kemudahan jangkauan serta pemanfaatan fasilitas sosial dan ekonomi.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor dasar penilaian ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan berdasarkan harapan penduduk yang tinggal di dalam permukiman dan perumahan tersebut.
3. Menilai ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang meliputi kondisi fisik lingkungan, ketersediaan fasilitas penunjang aktivitas dan kemudahan pencapaian aktivitas.
4. Mengidentifikasi arahan pengembangan kawasan permukiman dan perumahan yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhan penghuni.

### **1.3. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini mempunyai beberapa manfaat yang dapat berguna untuk berbagai pihak, antara lain pihak pemerintah, pengembang dan bagi penghuni itu sendiri, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### **1.3.1. Manfaat bagi pemerintah**

Penelitian ini akan menjadi informasi penting di dalam pengembangan kebijaksanaan dan pengambilan keputusan dan pengawasan di dalam perencanaan dan pelaksanaan pembangunan permukiman. Penilaian masyarakat mengenai hasil pembangunan permukiman, dapat merupakan suatu cara untuk mengikutsertakan masyarakat di dalam proses perencanaan pengawasan pelaksanaan pembangunan.

#### **1.3.2. Manfaat bagi pengembang (developer)**

Preferensi dan penilaian penghuni permukiman dan perumahan merupakan masukan di dalam usaha penyempurnaan mutu pelaksanaan pembangunan kondisi fisik dan lingkungan. Informasi ini juga menjadi alat di dalam mengantisipasi manfaat dan kualitas pelayanan unsur-unsur permukiman yang akan dibangun sehingga akan meningkatkan daya tarik bagi calon penghuni sebagai konsumen. Dengan memperhatikan faktor-faktor yang menjadi preferensi masyarakat dalam menilai ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan dapat mengurangi ketidaksesuaian antara developer dengan penghuni.

#### **1.3.3. Manfaat bagi penghuni permukiman**

Penilaian terhadap ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dibangun akan merupakan suatu kontrol terhadap rencana pembangunan, pelaksanaan pembangunan, pengelolaan dan pengendalian pembangunan permukiman serta merupakan salah satu cara agar hasil pembangunan tersebut sesuai atau mendekati kebutuhan penghuni sebagai konsumen yang akan tinggal di wilayah tersebut.

#### **1.4. Ruang Lingkup Wilayah Penelitian**

Penentuan ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini didasarkan pada isu yang telah dikemukakan pada latar belakang yaitu ketidaksepadanan hasil pembangunan yang terjadi pada permukiman dan perumahan skala besar. Rumah merupakan tempat



berlindung yang dibuat dari beberapa dasar kebutuhan biologi dan proses sosial, untuk kelangsungan hidup manusia. Rumah juga merupakan *status symbol* baik untuk lingkungannya (*community*) maupun untuk keluarga itu sendiri. Dari sisi kepentingannya, pada manusia selalu ada perasaan atau keinginan untuk menempati suatu lingkungan perumahan yang baik. Naluri manusia menuntut adanya keserasian mereka dengan alam atau lingkungan sekitar dan menginginkan keharmonisan hubungan diantara mereka. Manusia akan selalu berusaha mencari lokasi tempat tinggal dimana kebutuhan fisik logis dan kebutuhan sosial dapat terpenuhi. Penilaian lokasi perumahan antara satu individu dengan individu yang lainnya tidaklah sama, karena latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingannya yang berbeda-beda

Maka penentuan wilayah penelitian didasarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Merupakan suatu kawasan permukiman dan perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan atau Developer secara terencana yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana permukiman.
2. Merupakan suatu permukiman dan perumahan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana kebutuhan lingkungan fisik dan sosial ekonomi.
3. Karakteristik lokasi wilayah masih mempunyai hubungan yang berfungsi dengan kota induk.
4. Permukiman dan perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati telah berfungsi lebih dari 3 tahun.

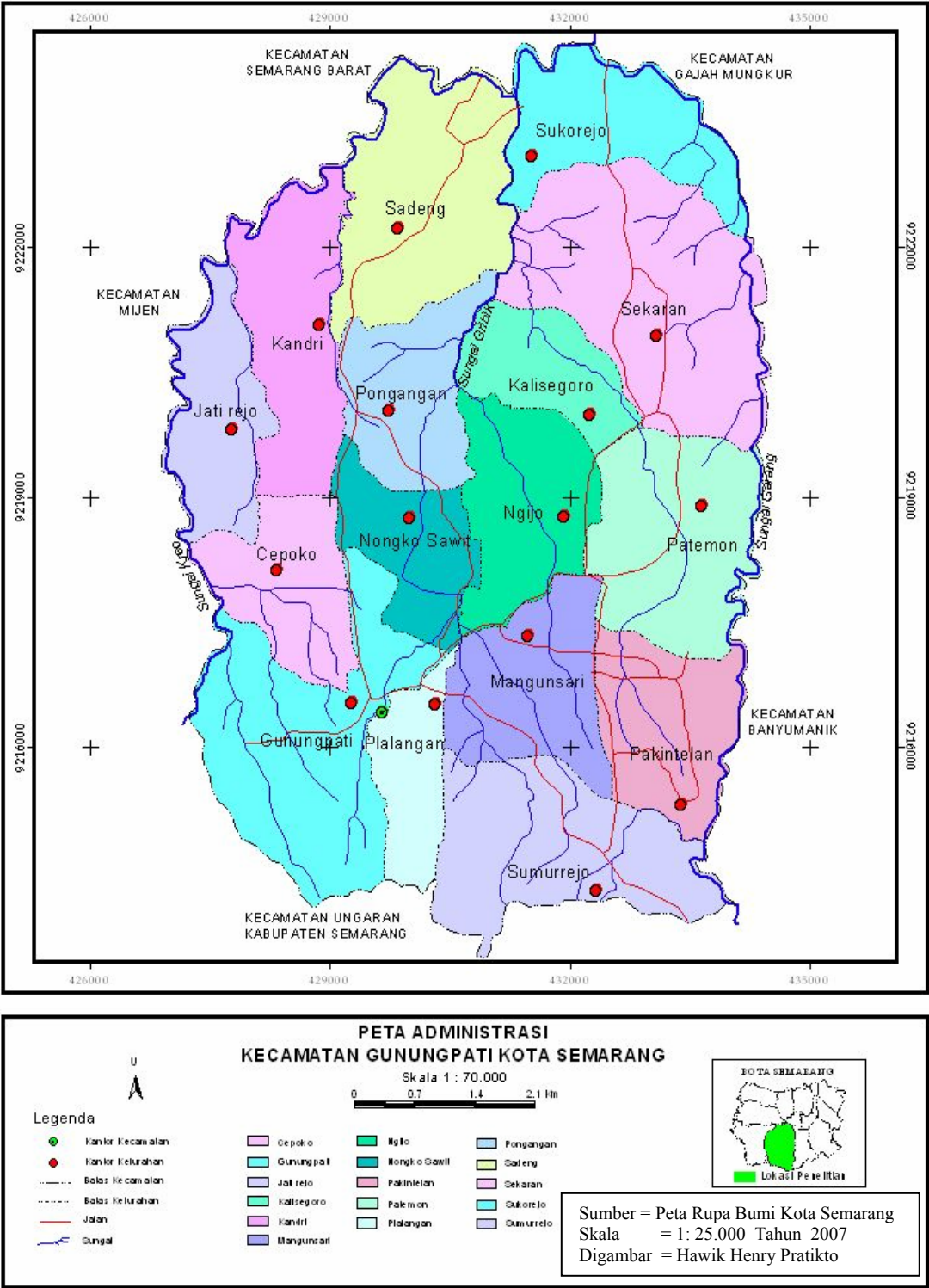
Berdasarkan pertimbangan kriteria diatas maka kawasan permukiman dan perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati yang dinilai cukup representatif untuk menjadi kasus dalam penelitian ini. Secara umum wilayah Kecamatan Gunungpati merupakan bagian topografi perbukitan dari lereng utara kaki G. Ungaran (2050 m), kelerengan topografi berkisar dari 2 % hingga lebih besar dari 40 %, termasuk dalam satuan geologi lingkungan dan perbukitan berrelief sedang, dengan elevasi topografi di bagian barat  $\pm$  259 m dpl. dan bagian timur mencapai  $\pm$  348 m dpl. Litologi penyusun terdiri dari beberapa tipe batuan antara lain jenis batuan sedimen, batuan beku, dan tanah mencapai tebal 4 meter, lunak dan plastis. Sungai utama yang melintas dan mengalir ke arah utara

antara lain K. Kreo di bagian barat, K. Kripik di bagian tengah dan K. Garang di bagian timur.

Di wilayah Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terdapat sepuluh perumahan yang dikembangkan oleh pengembang perumahan atau Developer. Pada umumnya merupakan perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Sepuluh perumahan yang dikembangkan oleh pengembang perumahan, diantaranya adalah:

- |                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| 1. Perumahan Kradenan Asri            | 6. Perumahan Sekar Gading    |
| 2. Perumahan Puri Sartika             | 7. Perumahan Anugrah         |
| 3. Perumahan Bukit Sukorejo           | 8. Perumahan Griya Waroka    |
| 4. Perumahan Trangkil Sejahtera       | 9. Perumahan Kandri Asri     |
| 5. Perumahan Permata Safira<br>Permai | 10. Perumahan Bukit Manyaran |



**Gambar 1. 2**  
**Peta Administrasi Kecamatan Gunungpati**

### **1. 5. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam pembahasan ini dapat menjelaskan pemahaman mengenai proses yang akan dilaksanakan dalam penelitian mengenai **“Preferensi Konsumen Perumahan Terhadap Kondisi Fisik dan Ketersediaan Infrastruktur”**, maka sistematika penyusunan penulisan adalah sebagai berikut:

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

Bab I berisi tentang latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan dan sasaran, manfaat penelitian, lingkup penelitian dan sistematika penelitian.

#### **BAB II    KAJIAN        KONSEP        KETERSEDIAAN        INFRASTRUKTUR PERMUKIMAN DAN PERUMAHAN**

Bab II berisi tentang kajian konsep ketersediaan infrastruktur mengenai pengertian kondisi fisik dan lingkungan permukiman dan perumahan, tinjauan permukiman meliputi pengertian, tujuan pembangunan, parameter yang mempengaruhi pembangunan permukiman dan tinjauan umum mengenai ketersediaan infrastruktur meliputi indikator-indikator ketersediaan infrastruktur.

#### **BAB III    METODOLOGI PENELITIAN**

Bab III berisi tentang ruang lingkup materi dan wilayah penelitian, pendekatan penelitian yang meliputi kerangka pemikiran dan teknik analisis data.

#### **BAB IV    KARAKTERISTIK        KETERSEDIAAN        INFRASTRUKTUR, AKTIVITAS    PENGHUNI    DAN    ANALISIS    KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR**

Bab IV berisi tentang batasan wilayah penelitian, karakteristik wilayah penelitian ditinjau dari aspek ketersediaan dan pemanfaatan infrastruktur hunian, aksesibilitas dan pola aktivitas penghuni sebagai konsumen perumahan dan analisis tentang ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh para pengembang perumahan di wilayah penelitian, yang meliputi penilaian rata-rata penghuni terhadap variabel-variabel

ketersediaan infrastruktur yang telah ditentukan, penilaian karakteristik berdasarkan preferensi penghuni.

## **BAB V           HASIL PENELITIAN**

Bab V berisi tentang penjelasan pokok-pokok kesimpulan penelitian, rekomendasi dan saran-saran arahan pengembangan permukiman yang sesuai dengan preferensi penghuni sebagai konsumen perumahan.

## **BAB II**

### **KAJIAN KONSEP KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR PERMUKIMAN DAN PERUMAHAN**

#### **2. 1. Konsep Ketersediaan Infrastruktur**

Fasilitas perumahan atau hunian merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kesejahteraan fisik, psikologi, sosial dan ekonomi masyarakat, baik di daerah perkotaan maupun pedesaan. Perumahan merupakan indikator dan kemampuan suatu pemerintahan dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokok penduduknya. Kondisi fasilitas hunian atau perumahan yang tidak memadai atau tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang sangat diperlukan untuk menopang hidup, merupakan pertanda dan kekacauan ekonomi maupun politik. Demikian pula perumahan yang tidak mencukupi dan tidak memungkinkan jaminan keamanan, akan mengarah pada ketidakstabilan ekonomi dan politik, yang akan menghambat pembangunan ekonomi.

Ketersediaan infrastruktur merupakan kebutuhan dasar prasarana dan sarana perumahan yang keberadaannya mutlak harus ada bagi kelangsungan kehidupan penghuninya.

##### **2. 1. 1. Prasarana Lingkungan Perumahan.**

Menurut Dirjen Cipta Karya Departemen PU (1989), lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan fasilitas lingkungannya. Prasaran perumahan meliputi jalan, saluran air minum, saluran air hujan, jaringan listrik dan jaringan telepon.

##### **a. Jaringan Jalan**

Dalam penelitian ini hanya membahas jaringan jalan sesuai dengan UU No. 13 tahun 1980, tentang jaringan jalan. Jalan adalah jalur yang direncanakan atau digunakan untuk lalu lintas kendaraan, orang dan hewan. Tidak termasuk dalam pengertian ini adalah jalan rel.

Pada penjelasan UU No. 13 tahun 1980 pasal 3, prasarana jaringan jalan dibagi menjadi sistem primer dan sistem skunder. Sistem primer berkaitan erat dengan struktur pengembangan wilayah pada tingkat nasional, yang menurut peranannya terdiri dari jalan

arteri, jalan kolektor dan jalan lokal. Sedangkan sistem sekunder berkaitan erat dengan struktur wilayah dari jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.

Berdasarkan Pedoman Standar Pelayanan Minimal, prasarana lingkungan tentang jaringan jalan adalah:

- 1) Jalan kota, panjang jalan 0,6 km/1.000 penduduk dengan kecepatan rata-rata 15 s/d 20 km/jam. dan dapat diakses kesemua bagian kota dengan mudah.
- 2) Jalan lingkungan, panjang jalan 40-60 m/Ha dengan lebar 2-5 m dan dapat diakses kesemua bagian lingkungan dengan mudah.
- 3) Jalan setapak, panjang jalan 50-100 m/Ha dengan lebar 0,8-2 m dan dapat diakses kesemua bagian lingkungan dengan mudah.

#### b. Jaringan Air Bersih

Pembangunan prasarana air bersih bertujuan untuk menyediakan air bersih bagi warga masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan dan untuk memenuhi kebutuhan yang mempunyai nilai strategis. Air bersih adalah air yang memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga.

Penyediaan prasarana air bersih mencakup sistem perpipaan dan non perpipaan. Sistem air bersih non perpipaan adalah sistem penyediaan air bersih yang tidak menggunakan instalasi pengolahan air, tetapi mendapatkan air langsung dari sumber air yang ada.

Sistem penyediaan air bersih perpipaan adalah sistem penyediaan dengan menggunakan instalasi penyediaan air sebelum didistribusikan kepada masyarakat. Dalam sistem perpipaan air dari sumber air baku (mata air, sumur dan sungai) yang kemudian dialirkan dengan pipa transmisi menuju bak penampungan selanjutnya diproses supaya bersih dengan kaporit. Setelah proses pembersihan selesai selanjutnya dengan menggunakan pompa didistribusikan ke rumah-rumah.

#### c. Jaringan Drainase

Jaringan drainase perkotaan merupakan tempat pembuangan kelebihan air pada suatu kota dengan cara mengalirkannya melalui permukaan tanah (*surface drainage*) atau lewat di bawah permukaan tanah (*sub surface drainage*), untuk dibuang ke sungai, laut atau danau. Kelebihan air tersebut dapat berupa air hujan, air limbah domestik dan industri.

Karena itu drainase perkotaan terpadu dengan sanitasi, sampah, pengendalian banjir kota dan lain-lain.

Secara umum sumber-sumber air buangan kota dibagi dalam kelompok-kelompok (disesuaikan dengan perencanaan air minum yang ada), diantaranya dari rumah tangga, perdagangan, industri sedang dan ringan, pendidikan, kesehatan, tempat peribadatan, sarana rekreasi.

#### d. Jaringan Listrik

Jaringan listrik merupakan suatu kesatuan sistem jaringan yang terdiri dari sumber pembangkit listrik, gardu induk, gardu hubung, gardu pembagi atau distribusi, jaringan kabel tegangan tinggi, jaringan kabel tegangan menengah dan jaringan kabel tegangan rendah. Jaringan listrik di Indonesia pengadaan dan pengelolaannya dilakukan oleh Perusahaan Listrik Negara (PLN) dengan mutu listrik yang baik, antara lain tegangan listrik, dan kesinambungan pasokannya (disebut *SAIDI* dan *SAIFI*).

Guna mengukur tingkat pelayanan pasokan listrik ke konsumen yaitu lama gangguan per pelanggan (*SAIDI*) dan jumlah gangguan per pelanggan (*SAIFI*). *SAIDI* (*system average interruption duration index*) lebih melihat kualitas pelayanan secara sistem, sedangkan *SAIFI* (*system average interruption frequency index*) sebagai gambaran tingkat jumlah gangguan atau keandalan sistem.

#### e. Jaringan Telepon

Secara umum skema jaringan telepon dari Sentral Lokal ke pelanggan adalah dimulai dari Sentral Lokal dihubungkan dengan kabel primer menuju rumah kabel, selanjutnya melalui kabel sekunder diteruskan ke kotak pembagi sebelum dihubungkan dengan rumah-rumah pelanggan.

### **2. 1. 2. Sarana Lingkungan Perumahan.**

Sarana lingkungan perumahan meliputi kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka. Sarana lingkungan dalam obyek penelitian ini adalah sebagai berikut:



a. Sarana Pendidikan

Dalam merencanakan sarana pendidikan harus bertitik tolak dari tujuan pendidikan yang akan dicapai. Sarana pendidikan yang berupa ruang belajar, harus memungkinkan siswa untuk dapat mengembangkan pengetahuan, ketrampilan, dan sikap optimal. Dengan demikian pengadaan ruang belajar tidak akan lepas hubungannya dengan strategi belajar berdasarkan kurikulum yang ada.

Kebutuhan ruang belajar ditentukan berdasarkan kebutuhan untuk memberi kesempatan belajar kepada semua anak usia sekolah. Oleh karena itu sarana pendidikan yang baik akan memungkinkan siswa untuk dapat mengembangkan pengetahuan, ketrampilan, serta sikap secara optimal.

b. Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan dapat berfungsi untuk mengendalikan perkembangan dan pertumbuhan masyarakat, disamping itu juga untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat yaitu penyembuhan, pencegahan, dan pendidikan. Oleh karena itu lokasi harus terletak dilingkungan keluarga atau permukiman.

Berbagai sarana kesehatan diantaranya adalah, Balai Pengobatan (BP), Balai Kesejahteraan Ibu dan Anak (BKIA), Rumah Bersalin, Puskesmas, Rumah Sakit Wilayah, Tempat Praktek Dokter dan Apotik.

c. Sarana Perniagaan dan Industri

Sarana perniagaan merupakan fasilitas perbelanjaan dan industri, juga merupakan fasilitas kerja bagi kelompok yang lain sebagai mata pencaharian. Dalam hal ini sarana perniagaan dan industri adalah warung, pertokoan, pusat perbelanjaan.

Sedangkan untuk industri dapat dibagi dalam dua kelompok, yaitu industri yang mengolah sumber alam dan industri yang tidak mengolah sumber alam atau industri-industri yang pada umumnya berhubungan dengan pemasaran, seperti pabrik roti, minuman, pakaian jadi, tekstil, elektronik dan lainnya.

Untuk industri-industri yang mengeluarkan polusi dan mengganggu lingkungan perumahan, perlu dihindarkan dengan menjauhkan lokasinya.

d. Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Yang dimaksud dengan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum, adalah:

- 1) Kantor-kantor administrasi pemerintahan (eksekutif, legislatif, yudikatif)
- 2) Kantor pemerintahan lainnya, seperti kantor polisi, kantor pos, kantor telepon, kantor pemadam kebakaran, PLN, PDAM, dan lain-lainya yang berhubungan dengan tata pemerintahan.

e. Sarana Kebudayaan dan Rekreasi

Yang dimaksud dengan Sarana Kebudayaan dan Rekreasi ini adalah bangunan yang dipergunakan untuk aktivitas-aktivitas kebudayaan atau rekreasi seperti gedung-gedung pertemuan, gedung bioskop, gedung kesenian dan lain-lainnya.

Jenis dan sarana ini tergantung pada tata kehidupan penduduknya. Sehingga didalam memilih jenis dan macam sarana ini perlu adanya penyesuaian dengan kondisi dan situasi setempat.

f. Sarana Peribadatan

Sarana-sarana Peribadatan, jenis, macam dan besarnya sangat tergantung pada kondisi setempat. Untuk mendapatkan hasil perencanaan yang sesuai, ada tiga hal yang perlu diperhatikan antara lain:

- Struktur penduduk atau kepercayaan yang dianut
- Jenis agama atau kepercayaan yang dianut
- Cara atau pola melaksanakan agama atau kepercayaan

g. Sarana Olah-raga dan Ruang Terbuka

Sarana Olah-raga dan Ruang Terbuka selain berfungsi utama sebagai taman, tempat bermain anak-anak dan lapangan olah-raga juga akan memberikan kesegaran dan menetralisasi polusi udara sebagai paru-paru kota. Oleh karena fungsinya yang sangat penting, maka sarana-sarana ini harus benar-benar dijaga baik dalam besaran maupun kondisinya.

Disamping taman dan lapangan olah-raga terbuka masih harus disediakan jalur-jalur hijau sebagai cadangan sumber alam. Sarana lain yang masih dapat dianggap mempunyai fungsi sebagai ruang terbuka adalah makam. Luas tanah makam ini sangat tergantung

dari sistem penyempurnaan yang dianut sesuai dengan agama dan kepercayaan masing-masing daerah.

### **2. 1. 3. Karakteristik Lingkungan Perumahan.**

Karakteristik perumahan pada dasarnya terbagi atas dua hal yang didasarkan pada sistem pembangunan dan kepemilikannya, yang menyangkut juga pembangunan yang meliputi tipe dan ukuran perumahan, kepemilikan, jumlah anggota keluarga, hubungan inter keluarga, pendidikan kepala keluarga, pekerjaan keluarga, dan pendapatan keluarga.

#### ▪ Lingkungan Fisik dan Sosial

Hartshorn (1980), menyatakan bahwa perpindahan individu dan keputusannya terhadap tempat tinggalnya diakibatkan oleh dorongan-dorongan yang disebabkan oleh taktor-faktor internal dan eksternal.

Faktor internal meliputi: kebutuhan dan perkiraan-perkiraan terhadap lokasi yang baru. Faktor eksternal meliputi: karakteristik fisik lingkungan, karakteristik tetangga, karakteristik bentuk perumahan, dan lokasi perumahan yang relatif dekat dengan daerah perkotaan. Mengenai karakteristik fisik lingkungan, bahwa kualitas fisik lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada di dalamnya. Komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi: (1). Variabel lokasi: Jarak ke pusat pelayanan, iklim, dan topografi; (2). Variabel fisik: Organisasi ruang yang jelas, kondisi udara yang bersih, dan suasana yang tenang; (3). Variabel Psikologis: Kepadatan penduduk dan kemewahan; (4). Variabel sosial ekonomi: Suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.

Sedangkan Bourne (1978), mengatakan bahwa faktor-faktor yang sangat berpengaruh dalam menentukan lokasi perumahan adalah:

1. Aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat pembelanjaan, sekolah, dan tempat rekreasi;
2. Karakter fisik lingkungan perumahan: kondisi fisik jalan dan pedestrian, pola jalan, suasana tenang, privat lapang dan indah;

3. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi, dan petugas pemadam kebakaran;
4. Lingkungan sosial: permukiman yang bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis, dan demografi;
5. Karakteristik site dan rumah : luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar, dan biaya pemeliharaan.

Selain faktor-faktor di atas, preferensi terhadap lokasi perumahan juga ada yang disebabkan oleh keinginan individu untuk tetap mempertahankan kedekatan terhadap keluarganya, untuk mempertahankan "*geographical familiarity*", kontak sosial, dan akses ke seluruh kota. Rees dalam Yeates & Garner (1980) berpendapat bahwa dalam menentukan lokasi tempat tinggal dapat didekati dengan suatu pendekatan ekologi yang mempunyai empat elemen, yaitu:

1. Posisi keluarga dalam lingkup sosial, yang mencakup status sosial ekonomi;
2. Lingkup perumahan, yang mencakup nilai dan kualitas rumah serta tipe rumah;
3. Lingkup komunitas;
4. Lingkup fisik.

- Sarana dan Prasarana Lingkungan

Budihardjo (1998) menyatakan bahwa yang sering terabaikan, padahal sangat penting artinya bagi kelayakan hidup manusia penghuni lingkungan perumahan adalah sarana dan prasarana lingkungan, yang meliputi.

- Pelayanan sosial (*social services*), seperti:  
sekolah, klinik / puskesmas / rumah sakit, yang pada umumnya disediakan oleh pemerintah,
- Fasilitas sosial (*social facilities*), seperti  
tempat peribadatan, persemayaman, gedung pertemuan, lapangan olah raga, tempat bermain/ruang terbuka, pertokoan, pasar, warung kaki lima.

Sementara yang dimaksud dengan prasarana lingkungan meliputi jalan dan jembatan, air bersih, listrik, telepon, jaringan air kotor, dan persampahan. Kenyataan diberbagai tempat, terutama pada lingkungan perumahan baru yang dikelola Perumnas maupun Real

Estate, menunjukkan banyaknya keluhan dan para penghuni yang menyangkut tidak memadainya sarana dan prasarana lingkungan.

Pada dasarnya, masyarakat yang paling sederhana sekalipun ingin menciptakan suatu citra rumah beserta lingkungannya yang khas/unik, sehingga secara intuitif mereka akan selalu berupaya menciptakan *a sense of place* atau rasa ruang (Canter, D. dalam Budihardjo, 1998).

Rumah yang mengakar merupakan penghubung antara masa lampau, kini dan masa depan, antara alam dan lingkungan binatang, antara suatu generasi dengan generasi penerusnya. Jadi lingkungan perumahan yang seragam, mengingkari tuntutan manusiawi terhadap perlunya rasa ruang.

## **2. 2. Tinjauan Permukiman dan Perumahan**

Pembangunan permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh para pengembang perumahan atau Developer pada kenyataannya banyak hal yang belum sepenuhnya mendapat perhatian, sehingga permasalahan perumahan dan permukiman yang sering terjadi semakin kompleks sejalan dengan pertumbuhan permukiman yang pesat. Selanjutnya ini akan diuraikan kajian mendasar mengenai perkembangan permukiman pada saat ini dan faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhannya.

### **2. 2. 1. Pengertian Rumah**

Rumah, adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya.

Turner (1982) mengatakan bahwa rumah mengandung dua arti yang saling berkaitan, yaitu sebagai kata benda dan sebagai kata kerja. Sebagai kata benda, rumah menggambarkan suatu komoditi atau produk yang bersifat ekonomis dan dapat diperjualbelikan berdasarkan permintaan dan penawaran. Sedangkan sebagai kata kerja, rumah menggambarkan suatu proses dan aktivitas manusia yang terjadi dalam proses menghuni rumah tersebut. Rumah tidak dapat dipandang hanya sekedar dilihat sebagai bentuk fisik bangunan yang selesai berdasarkan standar tertentu, tetapi lebih merupakan

bagaimana rumah tersebut digunakan penghuninya untuk saling berinteraksi dalam suatu proses yang terjadi sepanjang waktu.

Dengan pengertian diatas maka rumah lebih dapat diartikan mempunyai dimensi keterkaitan yang luas baik dengan permasalahan sosial, budaya, ekonomi, dan dapat memberikan tempat perlindungan yang layak, akses ke sumberdaya, serta rasa aman. Dengan adanya kemajemukan masyarakat, juga dapat membentuk nilai dan makna rumah yang beragam.

Secara umum terdapat tiga pandangan mengenai pengertian dasar tentang rumah:

1. Pengertian Fisik

Dalam pengertian ini, rumah semata-mata dipandang sebagai tempat yang mempunyai fungsi fisiologis, yaitu tempat berlindung dari pengaruh luar, seperti iklim, musuh, penyakit, dan sebagainya.

2. Pengertian Sosial

Dalam pengertian ini rumah dipandang sebagai tempat untuk bersosialisasi dengan lingkungan masyarakat sekitarnya dan menjadi simbol status masyarakat.

3. Pengertian Ekonomi

Dalam pengertian ini, rumah dipandang sebagai modal atau investasi jangka panjang bagi penghuni atau pemiliknya, disamping sebagai tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi.

Pengertian rumah biasanya tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan diantara pengertian yang satu dengan yang lainnya. Hanya saja penekanannya berbeda-beda sesuai dengan tingkat dan kondisi sosial, budaya, dan ekonomi masing-masing.

## **2. 2. 2. Fungsi dan Peran Rumah (Hunian)**

Kebutuhan dasar manusia (*basic needs*) selain sandang dan pangan, salah satu adalah rumah atau hunian. Rumah lebih diartikan sebagai produk benda yang belum tentu ditempati atau dihuni, sedangkan hunian adalah rumah yang akan dihuni selamanya dan merupakan kebanggaan dari identitas penghuninya. Rumah pada hakekatnya hanya dapat diungkapkan dengan baik apabila rumah dikaitkan dengan manusia penghuninya (Budihardjo, 1998).

Bagi kebanyakan masyarakat kota di Indonesia, rumah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai hunian dan tempat untuk menambah penghasilan. Kegiatan usaha non formal yang biasa dilakukan itu antara lain berupa warung, kios, tempat-tempat jasa, tempat-tempat persewaan, yang lazimnya disebut dengan usaha emperan depan (*from - porch business*).

Rumah, menurut Soetjanto P. dalam Budihardjo (1998) mempunyai beberapa fungsi-fungsi sendiri, yaitu :

1. Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal

Pengertian ini mengacu bahwa rumah mempunyai fungsi sebagai tempat menetap dan bermukimnya seseorang. Bermukim pada dasarnya mengacu pada adanya ketenangan. Ketenangan ruang (*spatial*) dalam rumah membawa pula pada ketenangan rohani bagi manusia.

2. Rumah berfungsi sebagai mediasi antara manusia dengan dunianya.

Fungsi ini mengacu pada fungsi rumah sebagai tempat manusia menarik diri dari keramaian dunia untuk menemukan ketenangan batin.

3. Rumah berfungsi sebagai kekuatan.

Fungsi ini mengacu pada fungsi rumah sebagai tempat dimana manusia mendapatkan kekuatannya kembali. Hubungan dialektik antara manusia dan dunianya suatu ketika akan melelahkan dan menghabiskan energi. Penguatan kembali dilaksanakan baik dalam arti fisis, maupun dalam arti rohani di dalam rumah.

Sedangkan menurut Hayward dalam Budihardjo (1998), rumah selain sebagai tempat tinggal juga sebagai :

1. Tempat pengejawantahan jatidiri

Disini rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.

2. Tempat menyendiri dan menyepi

Rumah di sini merupakan tempat kita melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan, ketegangan, dan dari kegiatan rutin.

3. Akar dan kesinambungan

Dalam konsep ini rumah dilihat sebagai tempat untuk kembali dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.

4. Wadah kegiatan utama sehari-hari.
5. Pusat jaringan sosial.
6. Struktur fisik.

### **2. 2. 3. Pengertian Permukiman**

UU RI No. 4 tahun 1992 mengatakan bahwa permukiman adalah suatu kawasan perumahan memiliki luas wilayah dengan jumlah penduduk tertentu yang dilengkapi dengan sistem prasarana dan sarana lingkungan dengan penataan ruang yang terencana dan teratur, tempat kerja terbatas sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal. Permukiman dapat juga didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Setiap hunian yang ada dalam suatu permukiman, merupakan bagian yang tidak dapat dilihat sebagai hasil produk yang selesai, akan tetapi merupakan proses yang berkembang dan berkaitan dengan proses perkembangan penghuninya selama waktu tertentu. Pembangunan permukiman dan perumahan merupakan bagian integral dari kehidupan seseorang atau keluarga yang dapat berkembang dan meningkat sesuai kondisi sumber daya serta pandangan atas kebutuhan sesuai dengan persepsinya.

Disebut pula dalam UU RI No. 4 Tahun 1992: Bab I, pasal 1 bahwa secara teknis pengertian permukiman skala besar adalah suatu permukiman dengan jumlah rumah diatas 200 unit dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana kebutuhan sosial ekonomi lingkungan. Adapun ciri-ciri umum permukiman khususnya permukiman skala besar adalah sebagai berikut:

- Sebagian besar adalah untuk tempat tinggal.
- Infrastruktur yang dikembangkan lebih pada pelayanan skala lingkungan.
- Luas kawasan yang dikembangkan lebih kecil dari 1000 ha



- Kebutuhan fasilitas perkotaan bagi penduduk kawasan hunian skala besar masih tergantung atau memanfaatkan fasilitas perkotaan yang berada di pusat kota.

Adapun kebutuhan pengembangan permukiman skala besar adalah sebagai berikut:

- Memiliki akses jalan menuju ke kota yang dapat menampung pergerakan harian dari lokasi ke pusat kota yang sangat padat.
- Waktu pencapaian dari lokasi ke pusat kota relatif singkat.

Pada UU No. 4 tahun 1992 pasal 1 tentang perumahan dan permukiman, berfungsi sebagai:

- Tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim, musuh, penyakit, dan makhluk hidup lainnya.
- Tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- Tempat untuk menyelenggarakan kegiatan bermasyarakat dalam lingkup yang terbatas.

Kelengkapan prasarana dan sarana lingkungan sebagai ketersediaan infrastruktur permukiman tersebut, dimaksudkan agar dapat merupakan lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta dapat berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

Dalam UU ini yang dimaksud adalah pemukiman yang mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.

Jadi jelas bahwa permukiman merupakan kebutuhan mendasar bagi kehidupan dimana di dalamnya terdapat berbagai macam aspek yang saling mendukung, diantaranya adalah ketersediaan infrastruktur, kondisi fisik lingkungan, aspek sosial kemasyarakatan dan lain-lain.

### **2. 3. Tujuan Pembangunan Permukiman**

Pembangunan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah, mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional, menunjang pembangunan bidang ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan prinsip pembangunan perumahan dan permukiman adalah menyangkut kegiatan ekonomi.

Pengembang perumahan dan permukiman atau Developer adalah suatu perusahaan bidang perumahan yang mandiri secara finansial. Dalam kaitan ini kegiatan pekerjaan utama ditujukan untuk membangun dan menjual tanah dengan wilayah sekitarnya, selain itu pengembangan permukiman berskala besar dibagian luar kota dapat menekan harga pembangunan dari segi ketersediaan infrastruktur dan daya dukung lingkungan. Pengembangan permukiman di bagian pinggiran atau luar kota besar akan memungkinkan untuk dapat menata lingkungan kehidupan yang lebih nyaman dan asri dari pada di pusat kota (Sujarto, 1992).

Lingkungan perumahan dan pola berimbang yaitu lingkungan perumahan yang mencerminkan pemerataan dan kesetiakawanan sosial di dalam kehidupan masyarakat kota. Pemerataan dan kesetiawanan sosial harus dapat terwujud di dalam permukiman berskala besar, dengan menempatkan penduduk dari berbagai strata sosial ekonomi berdasarkan pola 1 : 3 : 6, secara integral, proposional dan serasi.

Proses pembangunan perumahan dan permukiman yang sering menimbulkan masalah, merupakan suatu pertanda dari ketidaksempurnaan pembangunan pada umumnya. Ketidaksempurnaan pembangunan mudah menimbulkan masalah perumahan dan permukiman yang secara mendasar, menyangkut masalah sosial, ekonomi, budaya dan lingkungan hidup.

Turner (1972) mengatakan bahwa pada dasarnya ada 3 (tiga) prinsip pokok pembangunan suatu perumahan, yaitu:

1. Yang terpenting dan hunian bukan pada apanya, melainkan dan akibat yang ditimbulkannya terhadap penghuninya;

2. Perumahan tidak lagi dipandang sebagai produk akhir, tetapi proses yang berkembang;
3. Ketidaksempurnaan dalam pembangunan perumahan akan dapat lebih ditolelir apabila hal ini menjadi tanggung jawab pihak penghuni dibanding pihak lain.

Sementara itu tolok ukur pembangunan perumahan ditentukan oleh 3 (tiga) faktor utama yang meliputi:

1. Nilai perumahan (*The value of housing*);
2. Ekonomi dan perumahan (*housing economic*); dan
3. Kewenangan terhadap perumahan (*authority over housing*).

Secara garis besar pengadaan perumahan kota bagi masyarakat dipengaruhi oleh dua aspek. Pertama, aspek kebijaksanaan, menyangkut pembuatan kebijaksanaan pemerintah, undang-undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang perumahan. Kedua, aspek pelaksanaan atau kegiatan-kegiatan yang bersifat mikro, menyangkut organisasi pelaksanaan, dana, pengadaan lahan matang atau kapling siap bangun dan pelaksanaan pembangunan perumahannya sendiri (Panudju, 1999).

Pihak yang berpotensi untuk melaksanakan pengadaan perumahan bagi masyarakat dalam suatu negara pada dasarnya adalah dari sektor pemerintah, masyarakat, dan swasta. Dalam pelaksanaan pengadaan perumahan oleh sektor pemerintah, pengambilan keputusan dapat dilaksanakan secara sentralisasi atau secara desentralisasi. Sedangkan pelaksanaan pengadaan perumahan oleh kelompok-kelompok masyarakat dapat dilakukan melalui koperasi, yayasan, dan bentuk organisasi lainnya, atau oleh anggota masyarakat secara perorangan. Pelaksanaan pengadaan perumahan oleh sektor swasta dapat dilakukan oleh perusahaan-perusahaan swasta untuk memenuhi kebutuhan staf dan karyawannya tanpa ada maksud untuk mendapatkan keuntungan komersial atau oleh perusahaan pengembang swasta dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan komersial.

Di samping itu, masih ada gabungan atau kerjasama antara ketiga sektor tersebut, misalnya kelompok masyarakat bekerja sama dengan Pemerintah, dengan perusahaan

swasta atau dengan perusahaan pengembang swasta. Peran pemerintah sendiri dalam upaya pengadaan perumahan antara lain: (1). Sebagai pembuat kebijaksanaan strategi dan program pengadaan perumahan secara nasional; (2). Sebagai *provider*, yaitu sebagai pengambil keputusan dan penanggungjawab atas pengadaan perumahan; (3). Sebagai *enabler*, yaitu fasilitator untuk memberdayakan masyarakat.

Budihardjo (1998), mengatakan bahwa pembangunan perumahan yang dilaksanakan di Indonesia pada dasarnya telah dilakukan/diadakan oleh tiga pihak yang berkepentingan, yaitu Pemerintah, Swasta (pengembang perumahan atau Developer), dan masyarakat.

Hal tersebut dapat dilihat pada diagram berikut ini:



Sumber : Budihardjo, 1998

**Gambar 2. 1**  
**Diagram Kerangka Pembangunan/Pengadaan Perumahan**

Berdasarkan diagram pada gambar di atas terlihat bahwa pelaksana (aktor) pembangunan perumahan dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu kelompok Formal dan Non-formal.

1. Kelompok Formal, terdiri dari para pengembang yang secara formal tercatat dan bergerak dalam bidang pembangunan perumahan. Kelompok ini terdiri dari pengembang pemerintah (seperti Perum Perumnas, atau perusahaan lain yang dimiliki oleh pemerintah).
2. Kelompok Non-Formal, terdiri dari lembaga-lembaga kemasyarakatan yang bergerak di dalam pembangunan perumahan, dan anggota masyarakat itu sendiri yang membangun rumah secara mandiri.

Di samping itu, ada juga kelompok yang menjadi sasaran dan pembangunan suatu perumahan, yaitu:

1. Kelompok Formal, terdiri dari masyarakat pengguna yang membeli rumah yang dibangun oleh para pengembang formal, yang biasanya terdiri dari masyarakat kelas atas, menengah, sedang, dan rendah.
2. Kelompok Non-Formal, terdiri dari masyarakat pengguna yang membeli rumah yang dibangun oleh para pengembang non-formal atau oleh masyarakat itu sendiri.

Sementara itu, Turner (1972), mengatakan bahwa pada prinsipnya ada dua sistem atau cara pembangunan:

- Sistem pembangunan formal, yaitu cara penyediaan perumahan dimana perencanaannya, pelaksanaannya, dan pengelolaannya dilakukan oleh pihak pengembang yang biasanya merupakan bentuk perumahan massal (*mass production*) dengan menggunakan standar baku yang ideal.
- Sistem pembangunan non-formal, yaitu cara penyediaan perumahan dimana perencanaannya, pelaksanaannya, dan pengelolaannya dilakukan sesuai dengan aspirasi penghuninya atau lembaga non-formal yang biasanya pembangunannya tanpa mengikuti standar baku dan bangunan sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

Dengan UU No. 4 thn 1992 tentang perumahan dan permukiman akan lebih mengarahkan dan menertibkan dalam proses pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang menyangkut peraturan mengenai persyaratan pembangunan rumah, penghuni dan hubungan menyewa rumah, konsolidasi, pelepasan hak tanah.

### **2. 3. 1. Prinsip Dasar Pembangunan Perumahan**

Pertimbangan prinsi-prinsip dan pengertian pengembangan perumahan, merupakan dasar suatu perumahan yang diharapkan (Sujarto, 1997):

- a. Berada diluar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarna.
- b. Mempunyai keterkaitan fungsional dengan aktivitas kota lainnya. Oleh karenanya optimalisasi pengembangan permukiman dan perumahan harus didasarkan pada rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- c. Terpadu dengan lingkungan disekitarnya.
- d. Memperhatikan dengan pembangunan yang berkelanjutan yaitu sebagai lingkungan tempat hidup yang dikembangkan diluar kawasan lindung.
- e. Dapat menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetikawanan sosial masyarakat.

### **2. 3. 2. Fasilitas Pelayanan Lingkungan Permukiman**

Fasilitas Pelayanan Lingkungan Permukiman dapat diartikan sebagai aktivitas maupun materi yang berfungsi melayani individu atau kelompok di dalam suatu lingkungan kehidupan (Sujarto, 1997: 170). Ada dua kelompok besar aktivitas maupun materi tersebut yaitu fasilitas sosial dan fasilitas lingkungan fisik. Fasilitas sosial adalah aktivitas maupun materi yang dapat melayani kebutuhan masyarakat yang bersifat dapat memberikan kepuasan sosial, mental dan spiritual, diantaranya adalah fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan, fasilitas kemasyarakatan, fasilitas rekreasi dan olah-raga serta pemakaman umum. Fasilitas fisik adalah aktivitas maupun materi yang dapat melayani masyarakat akan kebutuhan fisik, yaitu utilitas umum

termasuk air minum, sanitasi lingkungan, sistem drainase, gas, listrik, fasilitas jalan raya dan terminal serta fasilitas rumah.

Ketersediaan infrastruktur kota dan fasilitas kota secara bersama sering disebut sebagai fasilitas umum (*urban public facilities*). Infrastruktur kota meliputi gas, air, listrik, telepon, dan drainase, pembuangan sampah dan jalan. Jadi yang dimaksud dengan fasilitas umum permukiman adalah komponen-komponen permukiman yang fungsi utamanya menyediakan pelayanan yang sepenuhnya adalah tanggung jawab pemerintah atau bersama-sama dengan pihak swasta.

SK Men PU Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun dan Peraturan Mendagri Nomor 1/1987 tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah, dan saluran pembuangan air hujan. Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam lingkungan permukiman dan perumahan, antara lain pendidikan kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah-raga dan lapangan terbuka dan pemakaman umum.

Dalam penelitian ini standar yang digunakan untuk menentukan jenis fasilitas yang terdapat pada suatu lingkungan permukiman adalah standar rencana pembangunan fasilitas yang berdasarkan Kep Men PU Nomor 20/KPTS/1986. Pemilihan jenis-jenis fasilitas yang akan dianalisis diambil dengan pertimbangan seluruh jenis fasilitas tersebut rata-rata tersedia di wilayah penelitian dan memiliki tingkat pelayanan minimal setingkat RW (UL III) atau melayani wilayah yang lebih luas dan merupakan jenis fasilitas yang dibutuhkan oleh penghuni dan kemudahan menjangkaunya menurut penilaian penghuni tanpa memperhatikan jumlah, luas unit, luas lahan serta kualitas masing-masing fasilitas tersebut. Oleh karena itu analisis ini menggunakan survei primer untuk mengetahui pola pemanfaatan fasilitas oleh penghuni. Standar jenis dan fasilitas yang dianalisis disusun berdasarkan SK Men PU No. 20/KPTS/ 1986 Tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan, yang berbentuk unit lingkungan (UL). Yaitu UL IV setingkat RT, UL III setingkat RW, UL II setingkat kelurahan, UL I setingkat kecamatan dan Unit Lingkungan kota yang memudahkan dalam menganalisis.

Adapun standar normatif penyediaan jumlah dan fasilitas minimal berdasarkan herarki pelayanan dapat dilihat pada (tabel 2. 1) dan lampiran 2.

**Tabel 2. 1**  
**Jumlah Dan Jenis Fasilitas Minimal**  
**Berdasarkan Hirarki Pelayanan**

<b>N O</b>	<b>UNIT LINGKUNG AN</b>	<b>PENDUDUK PENDUKUNG UL (JIWA)</b>	<b>JENIS FASILITAS</b>	<b>PENDUDUK PENDUKUNG FASILITAS (JIWA)</b>
1	UL IV (RT)	220-280	Pos Keamanan Telepon Umum Warung / Toko Kecil Tempat Bermain / Taman	225 225 220-280 220-280
2	UL III (RW)	2250-2810	TK / Play Group Sekolah Dasar Klinik Apotik Mushola Toko / Ruko Taman / Ruang Terbuka Balai Pengobatan Balai Pertemuan	1950 6900 10000 15000 2400 2250-2810 2250-2810 3000 3000



3	UL II (Kelurahan)	27000-33750	SLTP / Yang Setingkat SMA / Yang Setingkat Rumah Sakit Bersalin Puskesmas Masjid Lingkungan Kantor Kelurahan Kantor Capem Pembayaran PLN, Telkom dan PDAM Kantor Pos Cabang Pembantu Terminal Lokal Pos Polisi Pusat Pertokoan /Mini Market Pasar Tradisional	15600 27600 30000 3000 24700 27000-33750 27000-33750 27000-33750 27000-33750 27000-33750 27000-33750 27000-33750
4	UL I (Kecamatan)	108000-135000	Kantor Kecamatan Gedung Pertemuan Bioskop Kantor Polisi Pusat Perdagangan Taman / Ruang Terbuka Kantor Pos Cabang Pembantu Pemadam Kebakaran Cabang	135000-202500 135000-202500 135000-202500 135000-202500 135000-202500 135000-202500 135000-202500 135000-202500
5	Kota	> 600000	Rumah Sakit Umum Masjid Kota Gereja Vihara Pura Pusat Bisnis dan Komersial Hotel Lapangan Golf Rekreasi dan Olah Raga	120000 84375 84375 84375 286000   315000-337500

Sumber : SK Men PU No. 20/KPTS/ 1986

### 2. 3. 3. Sintesis

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dalam penelitian ini standar yang akan digunakan untuk menentukan jenis fasilitas pelayanan yang terdapat pada suatu lingkungan permukiman lebih mempertimbangkan persepsi masyarakat pemakai selain

menggunakan standar yang sudah ada. Sedangkan analisis yang akan dilakukan adalah analisis ketersediaan infrastruktur yang terdiri dari analisis kondisi fisik dan lingkungan, analisis ketersediaan fasilitas sosial dan analisis kemudahan menjangkau aktivitas lingkungan permukiman. Ketiga analisis yang akan dilakukan merupakan aspek-aspek ketersediaan infrastruktur permukiman, yaitu:

a. Analisis Kondisi Fisik dan Lingkungan (*Physical Environment*)

Untuk memberikan penilaian kondisi fisik dan lingkungan permukiman yang menilai kualitas lingkungan secara fisik yang meliputi dua aspek, adalah:

- Prasarana dan sarana lingkungan meliputi jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan listrik, jaringan telepon, penempatan unsur lingkungan dan keindahan ruang terbuka.
- Kenyamanan lingkungan yang meliputi tata bangunan pribadi dan keindahan tata bangunan, pola lingkungan keamanan umum, keserasian di pusat lingkungan dan kebersihan umum, keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau, penempatan unsur lingkungan.

b. Analisis Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman (*Stock Availability*)

Ketersediaan komponen kegiatan fungsional kota yang meliputi fasilitas sosial sebagai berikut:

- Ketersediaan fasilitas sosial budaya meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi dan olah raga, fasilitas pemakaman umum.
- Ketersediaan fasilitas sosial kemasyarakatan yang meliputi fasilitas pemerintahan, fasilitas ruang terbuka dan fasilitas kesehatan.
- Ketersediaan fasilitas sosial ekonomi yang meliputi fasilitas perdagangan, fasilitas terminal dan fasilitas tempat bekerja.

c. Analisis Kemudahan Pencapaian Aktivitas (*Accessibility*)

Kemudahan untuk mencapai kegiatan fungsional kota dalam melayani kebutuhan penduduk. Ukuran kemudahan dapat ditentukan oleh kedekatan jarak capai atau jangkauan dari pusat penduduk ke tempat pelayanan. Dengan demikian maka jarak

jangkauan yang dipakai sebagai ukuran adalah kedekatan menurut masyarakat pemakai. Adapun fasilitas sosial yang dikaji meliputi:

- Kemudahan ke kegiatan sosial budaya meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi dan olah raga, fasilitas pemakaman umum.
- Kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan yang meliputi fasilitas pemerintahan, fasilitas ruang terbuka dan fasilitas kesehatan.
- Kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi yang meliputi fasilitas perdagangan, fasilitas terminal dan fasilitas tempat bekerja.

### **BAB III**

#### **METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bagian ini akan menguraikan tentang metode penelitian yang meliputi ruang lingkup penelitian, kerangka pemikiran, pendekatan penelitian yang berisi teknik penentuan sampel, dan teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

##### **3. 1. Ruang Lingkup Penelitian**

Batasan ruang lingkup dalam penelitian yang dilaksanakan adalah meliputi penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dinilai berdasarkan preferensi dan penilaian penghuni.

Variabel dan indikator ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang akan dinilai meliputi tiga variabel sebagai tolok ukur, adalah sebagai berikut:

###### **a. Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan (*Physical environment*)**

Variabel kondisi fisik dan lingkungan yaitu variabel yang memberikan ukuran penilaian kondisi fisik dan lingkungan permukiman dan perumahan yang menilai kualitas lingkungan secara fisik. Variabel kondisi fisik dan lingkungan meliputi penilaian atas lingkungan perumahan berdasarkan dua lingkup yaitu nilai prasarana dan sarana lingkungan, nilai penataan lingkungan dan bangunan yang terdiri dari indikator-indikator sebagai berikut:

- 1) Prasarana dan sarana lingkungan yang terdiri dari 6 indikator, yaitu:
  - Jaringan jalan

- Jaringan air bersih
- Jaringan drainase
- Jaringan listrik
- Jaringan telepon
- Penempatan unsur lingkungan

2) Penataan lingkungan dan bangunan yang terdiri dari 6 indikator, yaitu:

- Tata bangunan pribadi
- Keindahan tata bangunan
- Pola lingkungan keamanan umum
- Keserasian di pusat lingkungan dan kebersihan umum
- Keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau
- Keindahan ruang terbuka dan kualitas tempat temu

b. Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman (*availability*)

Variabel ketersediaan fasilitas penunjang permukiman (*availability*) adalah ketersediaan sarana prasarana lingkungan dan perkotaan yang berarti unsur-unsur komponen kegiatan fungsi perkotaan. Variabel ini meliputi 3 lingkup fungsi yaitu ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan, ketersediaan sarana sosial kebudayaan dan ketersediaan sarana sosial ekonomi, yang dijelaskan sebagai berikut:

1) Ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan yang terdiri dari 6 indikator, yaitu:

- Ketersediaan fasilitas umum untuk berinteraksi
- Ketersediaan ruang terbuka
- Ketersediaan fasilitas kesehatan
- Ketersediaan kantor pemerintah
- Ketersediaan kantor pos
- Ketersediaan fasilitas peribadatan

2) Ketersediaan sarana sosial kebudayaan yang terdiri dari 6 indikator, yaitu:

- Ketersediaan TK
- Ketersediaan SD
- Ketersediaan SLTP
- Ketersediaan SLTA
- Ketersediaan tempat hiburan
- Ketersediaan tempat pekuburan

3) Ketersediaan sarana sosial ekonomi yang terdiri dari 4 indikator, yaitu:

- Ketersediaan tempat bekerja
- Ketersediaan pasar
- Ketersediaan tempat belanja
- Ketersediaan terminal

c. Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas (*Accessibility*)

Variabel kemudahan pencapaian aktivitas adalah kemudahan masyarakat untuk mencapai unsur-unsur fungsi perkotaan dalam melayani berbagai kegiatan usaha dan kebutuhan hidup masyarakat. Kemudahan dapat pula diartikan sebagai kedekatan yang ukurannya dapat ditentukan oleh kedekatan jarak capai atau jangkauan dari pusat-pusat penduduk ke pusat-pusat pelayanan. Maka jarak jangkauan yang dipakai adalah kedekatan menurut masyarakat pemakai. Variabel untuk jarak capai ini meliputi tiga obyek kegiatan yaitu jarak ke kegiatan fungsi sosial kemasyarakatan, jarak ke kegiatan fungsi sosial kebudayaan dan jarak ke kegiatan fungsi sosial ekonomi. Variabel dan Indikator tersebut meliputi:

1) Kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan yang terdiri dari 6 indikator:

- Jarak ke fasilitas umum
- Jarak ke ruang terbuka
- Jarak ke fasilitas kesehatan
- Jarak ke pemerintahan
- Jarak ke kantor pos
- Jarak ke peribadatan

2) Kemudahan ke kegiatan sosial kebudayaan yang terdiri dari 6 indikator:

- Jarak ke TK
- Jarak ke SD
- Jarak ke SLTP
- Jarak ke SLTA
- Jarak ke tempat hiburan
- Jarak ke perkuburan

3) Kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi yang terdiri dari 4 indikator:

- Jarak ke tempat bekerja
- Jarak ke pasar
- Jarak ke tempat perbelanjaan
- Jarak ke terminal

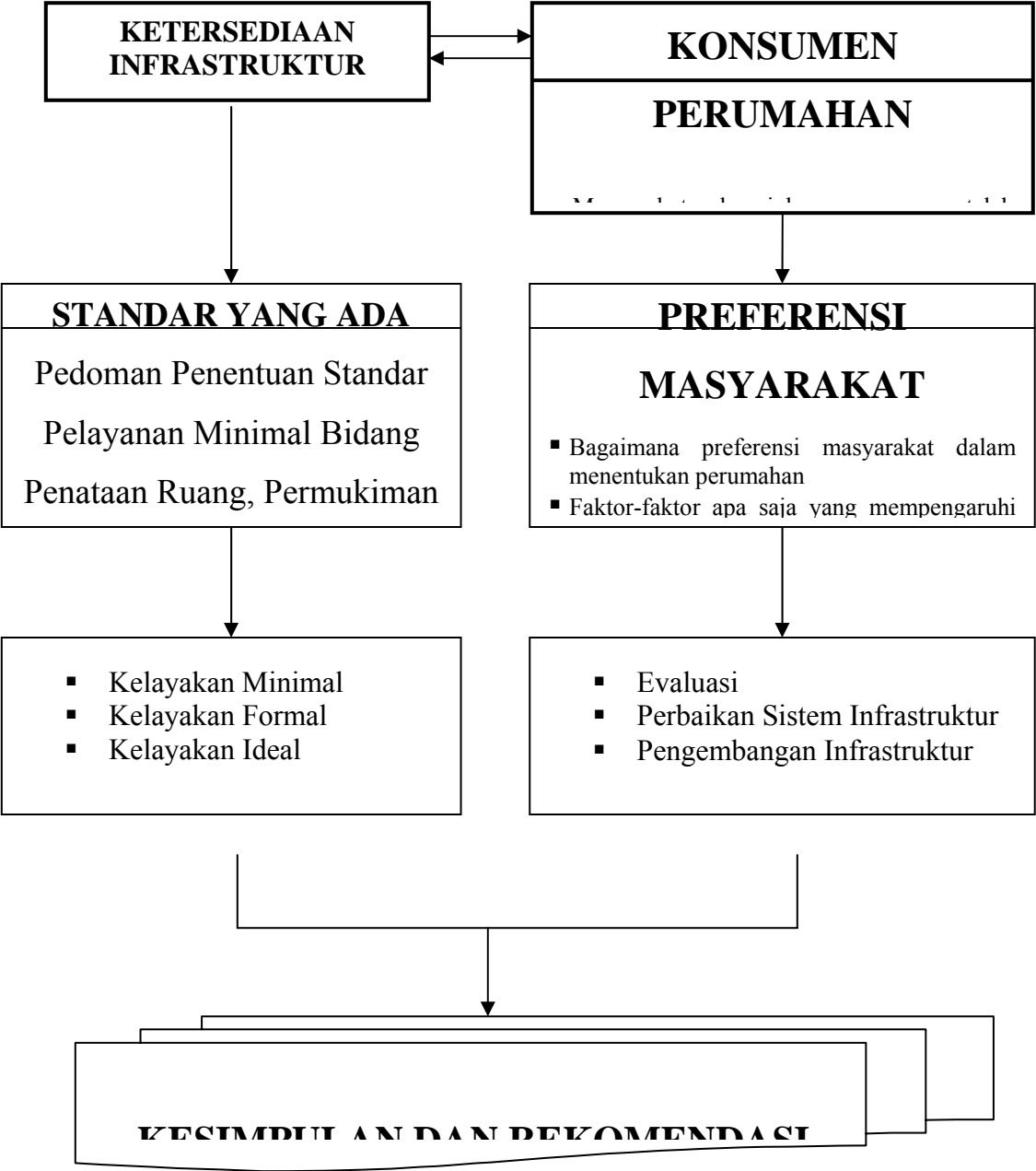
### **3. 2. Kerangka Pemikiran**

Pertumbuhan penduduk yang pesat akan mengakibatkan tingkat kepadatan yang tinggi dan sejalan dengan penambahan areal permukiman baru. Masalah ini perlu dipikirkan, karena dapat menyebabkan ketidak seimbangan penggunaan lahan atau persebaran permukiman yang tidak teratur.

Penelitian ini diawali dengan melakukan identifikasi pada perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan atau Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati. Pembangunan perumahan ini merupakan salah satu solusi yang bertujuan untuk menyediakan kebutuhan tempat tinggal dengan penyediaan fasilitas ketersediaan infrastruktur yang lebih lengkap. Akan tetapi dengan berkembangnya permukiman-permukiman baru, sering para pengembang perumahan kurang memperhatikan karakteristik dan preferensi penghuni, sehingga dapat menjadi penyebab timbulnya berbagai permasalahan dalam penyediaan berbagai unsur-unsur ketersediaan infrastruktur perumahan.

Oleh karena itu perlu dilakukan identifikasi terhadap potensi dan permasalahan unsur-unsur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang terbentuk, ditinjau dari karakteristik penghuni, pola pemanfaatan unsur-unsur ketersediaan infrastruktur dan aktivitas yang berkembang, untuk mengetahui karakteristik wilayah penelitian. Karakteristik wilayah penelitian tersebut akan berfungsi sebagai data penunjang dalam menganalisis karakteristik unsur-unsur ketersediaan infrastruktur. Aspek ketersediaan infrastruktur yang akan dianalisis yang pertama adalah aspek ketersediaan berbagai unsur

sarana prasarana penunjang aktivitas yaitu aspek kondisi fisik dan lingkungan, kedua aspek ketersediaan berbagai fasilitas sosial yang diperlukan suatu perkotaan, dan yang ketiga adalah aspek kemudahan untuk menjangkau berbagai aktivitas perkotaan. Dari ketiga aspek tersebut dapat dilakukan analisis deskriptif untuk masing-masing indikator unsur-unsur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan berdasarkan penilaian penghuni pemakai langsung. Dari analisis yang dilakukan akan menghasilkan karakteristik ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh pengembang perumahan atau Developer ditinjau dari faktor-faktor utama dan variabel yang mempengaruhinya.



**Gambar 3.1**  
**Kerangka Pemikiran Penelitian**



**Gambar 3.2**  
**Diagram Alir Penelitian**

**3.3. Tahapan Penelitian**

Untuk mengkaji suatu kondisi sebagai proses dalam penyusunan penelitian ini dibutuhkan suatu tahapan penelitian. Tahapan penelitian ini merupakan suatu kerangka pendekatan pola pikir dalam rangka menyusun sebuah penelitian dengan tujuan untuk mengarahkan proses berpikir atau penalaran terhadap hasil yang ingin dicapai. Dalam kegiatan penelitian ini melalui tahapan sebagai berikut:

**1. Tahap Persiapan**

Tahapan persiapan ini dilakukan untuk mendapatkan data-data awal yang lengkap untuk mendukung penyusunan penelitian dan masih bersifat data skunder. Diperlukan juga pengamatan permasalahan yang terjadi di wilayah penelitian untuk memperkuat data-data tersebut. Dalam tahapan persiapan ini meliputi kegiatan:

- a. Perumusan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian serta kerangka pemikiran.
- b. Penyusunan daftar pertanyaan dan data yang akan ditujukan kepada instansi terkait, kepada penduduk permukiman tersebut. Daftar data ini dibutuhkan untuk mempersiapkan survei yang akan dilakukan.
- c. Menyusun kebutuhan data tersebut yang dikelompokkan baik data primer maupun data skunder dan literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.
- d. Melakukan survei pendahuluan untuk mengetahui gambaran umum kawasan penelitian dan permasalahan yang terjadi secara umum melalui informasi formal maupun informal. Survei pendahuluan ini merupakan dasar untuk penyusunan strategi pengumpulan data yang meliputi:
  - Menentukan daerah yang akan disurvei
  - Menentukan obyek survei
  - Penyusunan teknik survei yang akan digunakan

- e. Penyusunan teknis pelaksanaan survei lanjutan yang meliputi kegiatan teknik pengumpulan data, jumlah dan sasaran obyek kawasan permukiman, rancangan pelaksanaan observasi serta format penyusunan survei primer (kuesioner).
- f. Melakukan perijinan untuk pelaksanaan survei.

## 2. Tahap Pengumpulan Data

Sumber-sumber yang diperlukan untuk penyusunan penelitian mengenai analisis unsur-unsur ketersediaan infrastruktur dalam kawasan permukiman dan perumahan di wilayah penelitian, yaitu:

### a. Sumber data skunder

Sumber data skunder diperoleh dari instansi-instansi swasta maupun pemerintah yaitu:

- Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang
- BPS kota Semarang

### b. Sumber data primer

Sumber primer digunakan untuk data kuantitatif yang diperoleh dari wawancara dan informasi melalui observasi di lapangan dan kuesioner penduduk yang menghuni di kawasan permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh pengembang perumahan atau Developer.

## 3. Tahap Pengolahan Data

Selanjutnya setelah data-data dikumpulkan, maka langkah selanjutnya adalah pengolahan data yaitu dengan melalui:

- a. *Editing*, yaitu meneliti/memilah kembali kelengkapan dan kebenaran atas data yang dibutuhkan.
- b. *Tabulasi*, yaitu mengelompokkan data untuk mempermudah proses analisis.
- c. *Klasifikasi*, yaitu data-data yang dipilih berdasarkan kebutuhan analisis yang dikerjakan.
- d. *Analisis*, yaitu perhitungan olahan data, berdasarkan data yang ada dan model analisis yang sudah dikembangkan berdasarkan maksud dan tujuan penelitian yang sudah disusun.

### 3.4. Teknik Penentuan Sampel.

Ada tiga hal yang harus diperhatikan dalam menentukan teknik sampling yaitu, tenaga, waktu dan biaya. Oleh karena itu diperlukan penarikan sampel dari suatu populasi. Penarikan sampel dapat dilakukan melalui teknik sampling yang tepat.

Sampling merupakan contoh yang dapat mewakili sifat-sifat dari suatu populasi yang cukup besar jumlahnya, yaitu satu bagian dari keseluruhan yang dipilih dan representatif sifatnya dari keseluruhan. Kriteria jenis sampel dan penarikannya, selain dipengaruhi oleh sifat populasinya, juga dipengaruhi oleh jenis kebutuhan data.

Untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian terdapat beberapa teknik sampling yang dapat digunakan. Ada beberapa hal didalam menentukan sampel yang direncanakan dalam penelitian ini, yaitu:

#### 1 Obyek Perumahan.

Perumahan yang ada selalu memiliki tipe rumah kecil sampai dengan ukuran  $27m^2$ , sedang sampai dengan ukuran  $36m^2$  dan besar sampai dengan ukuran  $45m^2$ . Dengan teknik *proportionate stratified random sampling*, maka dapat menentukan perumahan mana saja yang akan dijadikan obyek penelitian.

#### 2 Pemilihan Responden.

Pemilihan sampel dengan cara membagi populasi ke dalam kelompok-kelompok yang relatif homogen, kemudian sampel diambil secara acak menjadi empat strata. Dalam hal ini perlu diperhatikan adanya hubungan jenis strata dengan yang sudah harus diketahui sejak awal. Dengan teknik *proportionate stratified random sampling*, maka dapat menentukan responden mana yang akan dijadikan sampel penelitian.

#### 3 Ukuran Sampel

Banyaknya ukuran sampel dalam penelitian ini dapat ditentukan dengan menggunakan Tabel Krejcie dan Morgan dari suatu populasi, dengan taraf kepercayaan 95 % (Sugiyono, 1999)

Tabel 3.1

Penentuan Jumlah Sampel Suatu Populasi

<i>N</i>	<i>S</i>	<i>N</i>	<i>S</i>	<i>N</i>	<i>S</i>
10	10	220	140	1.200	291
15	14	230	144	1.300	297
20	19	240	148	1.400	302
25	24	250	152	1.500	306
30	28	260	155	1.600	310
35	32	270	159	1.700	313
40	36	280	162	1.800	317
45	40	290	165	1.900	320
50	44	300	169	2.000	322
55	48	320	175	2.200	327
60	52	340	181	2.400	331
65	56	360	186	2.600	335
70	59	380	191	2.800	338
75	63	400	196	3.000	341
80	66	420	201	3.500	346
85	70	440	205	4.000	351
90	73	460	210	4.500	354
95	76	480	214	5.000	357
100	80	500	217	6.000	361
110	86	550	226	7.000	364
120	92	600	234	8.000	367
130	97	650	242	9.000	368
140	103	700	248	10.000	370
150	108	750	254	15.000	375
160	113	800	260	20.000	377
170	118	850	265	30.000	379
180	123	900	269	40.000	380
190	127	950	274	50.000	381
200	132	1.000	278	75.000	382
210	136	1.100	285	100.000	384

Sumber: Sugiyono, 1999  
Keterangan: N = populasi; S = Sampel

Wilayah dalam penelitian ini meliputi 10 kawasan permukiman yang dibangun oleh pengembang perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati. Populasi yang diambil sampelnya adalah penduduk penghuni perumahan yang dibangun oleh pengembang perumahan tersebut sebanyak 1234 KK.

Dengan menggunakan Tabel Krejcie dan Morgan dari populasi sejumlah 1234 maka dapat ditentukan ukuran sampel minimal berjumlah 293 KK sebagai responden.

Responden yang dimaksud dalam hal ini adalah masyarakat setempat yaitu orang-orang yang telah bertempat tinggal di dalam kawasan selama lebih dari 3 tahun. Pembagian sampel di wilayah penelitian berdasarkan proporsi jumlah penduduk untuk tiap unit lingkungan dapat dilihat pada tabel 1. 2.

**Tabel 3. 2**  
**Jumlah Rumah, Penghuni Dan Sampel**

[illegible]

Anugrah	-	-	29	27	3	2	-	-	29	<b>7</b>
Griya Waroka	24	16	8	8	16	12	-	-	36	<b>9</b>
Kandri	64	58	38	28	18	16	-	-	102	<b>24</b>
Bukit Manyaran Permai	184	180	-	-	224	181	130	93	454	<b>108</b>
Jumlah	512	436	306	252	437	349	269	197	1234	<b>293</b>

Sumber : Hasil olahan kuesioner 2007

**3. 5. Teknik Analisis Data**

Metode teknik analisis data dengan langkah-langkah penerapan metode tersebut dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif yang terdiri dari analisis faktor, metode sturges dan metode kualitatif yang meliputi analisis kualitatif deskriptif.

**3. 5. 1. Metode Analisis Faktor**

Penggunaan analisis faktor merupakan analisis variasi ganda (*Multivariate Analysis*), dalam ilmu statistik adalah untuk memahami karakteristik suatu obyek observasi dengan jalan mereduksi data yang terdiri dari berbagai variabel dalam satu kelompok data yang besar. Proses ini akan menghasilkan suatu susunan faktor yang berisi kombinasi variabel yang sedemikian rupa menjelaskan karakteristik obyek observasi sesuai dengan tingkat kepentingannya. Faktor pertama merupakan faktor terpenting dalam pengamatan tersebut dan begitu seterusnya.

Dalam penelitian ini analisis faktor digunakan untuk menghasilkan karakteristik ketersediaan infrastruktur permukiman yang dibangun oleh pengembang perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati dengan penentuan faktor-faktor utama ketersediaan inrastruktur yang berpengaruh berdasarkan penilaian penghuni. Variabel-variabel yang digunakan dalam analisis ini meliputi 3 variabel yaitu kondisi fisik lingkungan (*physical*

*environment*), ketersediaan fasilitas penunjang (*stock availability*) dan kemudahan pencapaian aktivitas (*accessibility*), Ketiga variabel tersebut memiliki 44 indikator yang akan direduksi dengan menggunakan analisis faktor.

Dalam hubungannya dengan pengembangan kawasan, maka analisis faktor dapat membantu dalam memahami karakteristik suatu kawasan dengan jalan menemukan faktor-faktor dasar apa yang sebenarnya ada dibalik data yang besar dari sejumlah variabel-variabel dan observasi tersebut. Berdasarkan kemungkinan adanya korelasi diantara variabel-variabel mana yang mempengaruhi secara kuat terhadap suatu faktor dan variabel-variabel mana yang tidak atau kurang mempengaruhinya, maka proses pengerjaan untuk mendapatkan faktor-faktor dasar dan loadingnya akan terbagi menjadi tiga tahapan, yaitu:

- a. Penyusunan matrik korelasi dari variabel-variabel yang ada dan menghasilkan koefisien korelasi antar variabel.
- b. Ekstraksi faktor utama, yang merupakan proses reduksi data dan pembentukan faktor-faktor dari data yang ada.
  - Dalam ekstraksi ini faktor2 yang disusun sesuai dengan peranan tiap faktor, faktor pertama adalah faktor yang terpenting, demikian seterusnya.
  - Faktor pertama cenderung merupakan faktor utama, faktor pertama adalah aktor terpenting, demikian seterusnya.
  - Semua faktor adalah orthugonal.
- c. Rotasi faktor untuk mencapai hasil akhir.

Sebagai tahap akhir, merupakan tahapan untuk menyederhanakan struktur faktor yang menghasilkan faktor yang secara teoritis merupakan faktor-faktor yang mempunyai pengertian paling benar. Karena pada faktor yang tidak dirotasikan dapat memuat variabel yang sama dalam beberapa faktor, sehingga sukar diinterpretasikan.

Dalam hal pembentukan kawasan homogen, maka langkah-langkah dengan menggunakan metode analisis faktor adalah sebagai berikut:

- a. Membentuk matriks dasar  $X = (X_{n \ p})$ , dimana  $n$  variabel dan  $p$  observasi untuk setiap variabel. Observasi dalam kasus ini berupa unit daerah analisis.

- b. Melakukan langkah-langkah dalam analisis faktor, mulai dari pembentukan matriks standar, matrik korelasi, sampai dengan rotasi faktor sehingga didapat faktor berikut loadingnya untuk setiap variabel.
- c. Menginterpretasikan faktor dasar yang dihasilkan.
- d. Dengan menggunakan loading faktor, maka setiap unit observasi bisa dihitung nilai faktor scorenya untuk masing-masing faktor utama, dan pengelompokan unit-unit daerah analisis bisa dilakukan dengan mengkombinasikan dua faktor.

Secara umum kaidah dalam menggunakan metode ini terbagi menjadi dua proses kerja, yaitu:

- a. Proses loading faktor.

Proses loading faktor terdiri dari:

- Penyusunan matrik data mentah (raw data)  $x = (n \times p)$
- Standarisasi data mentah (  $X_n$  ) standarisasi digunakan untuk menstandarkan perbedaan dimensi dari variabel-variabel yang ditinjau.
- $X_n = X_n D^{-1/2}$
- Menyusun matrik korelasi dari variabel-variabel yang ada akan menghasilkan koefisien korelasi antar variabel yang nantinya akan menghasilkan matriks dengan elemen diagonal semuanya 1. matriks korelasi ini merupakan masukan bagi proses perhitungan selanjutnya.
- Mengekstraksi faktor utama, yang merupakan proses reduksi data, sekaligus membentuk faktor-faktor dari data yang ada, dan faktor yang disusun harus sesuai dengan peranan tiap faktor, faktor yang pertama merupakan faktor terpenting dan begitu seterusnya.
- Terakhir adalah merotasi faktor untuk mencapai hasil akhir, yang merupakan tahapan untuk menyederhanakan struktur faktor yang menghasilkan faktor yang secara teoritis merupakan faktor-faktor yang mempunyai pengertian lebih benar. Karena pada faktor yang tidak dirotasikan dapat memuat variabel yang sama dalam beberapa faktor sehingga sukar untuk diinterpretasikan atau adanya kecenderungan sebagian variabel mengumpul pada satu faktor saja.
- Hasil rotasi ini disebut dengan loading faktor.



b. Proses faktor score.

Pada proses kedua ini merupakan kelanjutan dari peroses yang pertama, hasil dari perhitungan dari proses loading faktor merupakan masukan bagi proses faktor score ini. Urutan proses faktor score ini adalah sebagai berikut:

- Memodifikasi matriks korelasi yang terbentuk
- Matriks korelasi yang sudah terbentuk kemudian di-*invers*.

Faktor score adalah matriks data (standarisasai) x matrik korelasi (invers) x loading faktor.

3. 5. 2. Metode Sturges

Dari hasil ketersediaan infrastruktur yang diperoleh malalui analisis faktor diungkapkan adanya faktor-faktor utama ketersediaan infrastruktur permukiman berdasarkan preferensi penghuni. Kemudian akan dilakukan penilaian terhadap faktor-faktor utama tersebut, untuk kemudahan memberikan ukuran penilaian maka faktor utama tersebut dilasifikasikan ke dalam rentang nilai. Dalam hal ini yang menjadi besaran nilai faktor utama adalah nilai faktor (*faktor score*) yang sudah dikonversikan kedalam rentang besaran nilai berdasarkan pengklasifikasian nilai dengan metode pengelompokaan rentang sturges. Besaran nilai faktor dihitung berdasarkan rumus:

$$F_{jk} = \sum W_{ij} \cdot X_{ik}$$

Dimana:

$W_{ij}$  = Koefisien nilai faktor untuk variabel  $i$  dari faktor ke  $j$ .

$X_{ik}$  = Harga variabel  $i$  yang telah distandarkan dari kasus  $k$ .

Rentang klasifikasi nilai kinerja unsur tata ruang diperoleh dengan mengelompokan nilai faktor dengan metode pengelompokan rentang nilai sturges. Berdasarkan pengelompokan nilai rentang inilah kemudian dikelompokan nilai ketersediaan infrastruktur di setiap wilayah perumahan. Jumlah dan rentang penilaian ditetapkan berdasarkan kriteria sturges yaitu besarnya rentang kelompok adalah:

$$\delta_i = \frac{\delta}{1 + 3,322 \log n}$$

---

Dimana:

$i$  = panjang rentang nilai

$\delta$  = selisih antara nilai faktor maximum dengan nilai faktor minimum

$n$  = jumlah perumahan

### **3. 5. 3. Metode Kualitatif-Deskriptif**

Untuk memberikan deskripsi kondisi nyata di wilayah penelitian mengenai sifat-sifat individu atau kelompok tertentu, maka dilakukan analisis kualitatif deskriptif. Dalam penelitian ini analisis deskriptif dilakukan untuk menjelaskan dan mendeskripsikan data-data empiris yang telah dihasilkan dari analisis kualitatif. Selanjutnya dapat menjelaskan mengenai kondisi fisik unsur-unsur ketersediaan infrastruktur perumahan dan permukiman di wilayah Kecamatan Gunungpati dengan berdasarkan penilaian yang diberikan oleh penghuni sebagai pemakai langsung.

Dari hasil analisis akan diketahui permukiman dan perumahan mana yang memiliki tingkat lebih baik dan bagaimana pengaruh perbedaan karakteristik sosial ekonomi penghuni yang berbeda terhadap karakteristik ketersediaan infrastruktur yang terbangun.

**BAB IV**  
**KARAKTERISTIK KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR,**  
**AKTIVITAS PENGHUNI DAN ANALISIS**  
**KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR**

Dalam bab ini akan menjelaskan mengenai gambaran umum wilayah penelitian yang meliputi identifikasi penentuan batas wilayah penelitian, karakteristik penghuni (jumlah penduduk, mata pencaharian dan tingkat pendidikan). Selanjutnya mendeskripsikan dan menganalisis ketersediaan infrastruktur yang berdasarkan aktivitas, preferensi dan penilaian penghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati.

**4. 1. Identifikasi Batasan Wilayah Penelitian**

Semarang adalah ibukota Propinsi Jawa Tengah yang mempunyai posisi cukup strategis yaitu pada jalur penghubung kota Jakarta-Surabaya, Solo dan Yogyakarta. Kota Semarang berpotensi untuk ditumbuhkan di berbagai sektor, salah satu pengembangan Kota Semarang bagian selatan adalah Kecamatan Gunungpati. Konsep pengembangan kota terencana telah dilaksanakan pula oleh Pemerintah Kota Semarang, dengan tersusunnya Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang, Bagian Wilayah Kota VIII (Kecamatan Gunungpati). Tujuan utama dari Rencana Detail Tata Ruang Wilayah, yaitu untuk mendapatkan tata ruang yang dapat mengakomodasikan dinamika perkembangan pemanfaatan ruang, dinamika perkembangan sosial dan ekonomi yang sesuai dengan kondisi dan ketersediaan infrastruktur saat ini.

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk Kota Semarang, pemenuhan kebutuhan akan perumahanpun meningkat, salah satu pengembangan Kota Semarang bagian selatan tepatnya pada Kecamatan Gunungpati yang kini sedikitnya terdapat sepuluh perumahan yang dikembangkan oleh berbagai pengembang perumahan.

Untuk mempermudah melakukan analisis ketersediaan infrastruktur pada perumahan yang dikembangkan oleh berbagai Developer dan mengetahui secara jelas di wilayah Kecamatan Gunungpati, maka dilakukan pembagian wilayah menjadi lima wilayah kelurahan. Adapun pembagian wilayah ini didasari oleh beberapa hal, yaitu:

- Batas administrasi wilayah (kelurahan)
- Batas fisik meliputi sungai dan jalan-jalan utama lingkungan.
- Ketersediaan dan kelengkapan fasilitas untuk masing-masing wilayah.

Berdasarkan ketiga hal tersebut maka batasan pembagian sepuluh perumahan yang dikembangkan oleh para pengembang perumahan yang terdapat di lima wilayah Kelurahan se Kecamatan Gunungpati, adalah sebagai berikut:

- **Wilayah A :**

Perumahan Kradenan Asri, Puri Sartika, Bukit Sukorejo, Trangkil Sejahtera dan perumahan Safira, terletak di Kelurahan Sukorejo. Dibatasi oleh Kelurahan Gajah Mungkur di sebelah utara, Kali Garang disebelah timur, Kelurahan Sekaran di sebelah selatan dan Kelurahan Sadeng di sebelah barat.

- **Wilayah B :**

Perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah, terletak di Kelurahan Patemon. Dibatasi oleh Kelurahan Sekaran di sebelah utara, Kali Garang disebelah timur, Kelurahan Pakintelan di sebelah selatan dan Kelurahan Kalisegoro di sebelah barat.

- **Wilayah C :**

Perumahan Griya Waroka terletak di Kelurahan Mangunsari. Dibatasi oleh Kelurahan Ngijo di sebelah utara, Kelurahan Pakintelan di sebelah timur, Kelurahan Sumurejo di sebelah selatan dan Kelurahan Plalangan di sebelah barat.

- **Wilayah D :**

Perumahan Kandri Asri terletak di Kelurahan Kandri. Dibatasi oleh sungai Kreo di sebelah utara, Kelurahan Sadeng dan Kelurahan Pongangan di sebelah timur, Kelurahan Cepoko di sebelah selatan dan Kelurahan Jatirejo di sebelah barat.

- **Wilayah E :**

Perumahan Bukit Manyaran Permei terletak di Kelurahan Sadeng. Dibatasi oleh sungai kreو di sebelah utara, Kelurahan Sukorejo dan Kelurahan Sekaran di sebelah timur, Kelurahan Pongangan di sebelah selatan dan Kelurahan Kandri di sebelah barat.

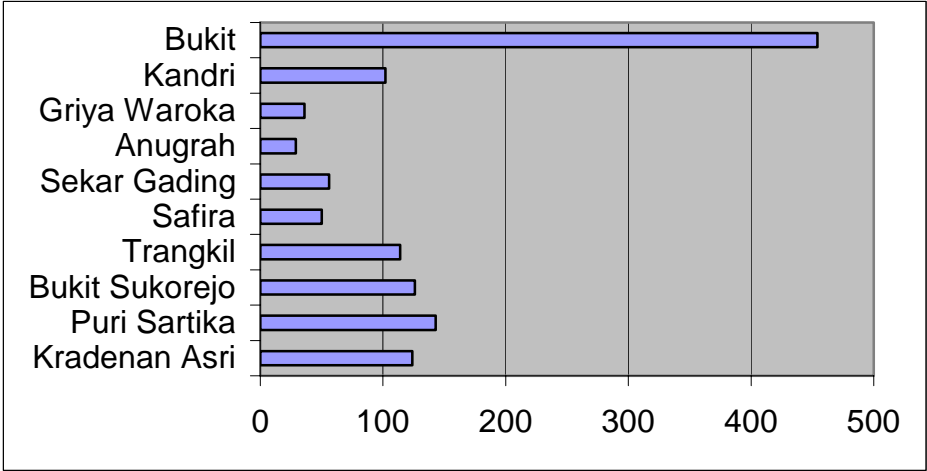
**4. 2. Identifikasi Karakteristik Perumahan**

Jumlah Kepala Keluarga Perumahan di wilayah penelitian, berjumlah 1234 KK. Jumlah Kepala Keluarga terbesar di perumahan Bukit Manyaran Permai yaitu 454 KK, sedangkan jumlah Kepala Keluarga terkecil di perumahan Anugrah yaitu 29 KK. Hal ini disebabkan luas wilayah perumahan Anugrah adalah yang terkecil dan perumahan Anugrah terbangun belum cukup lama berfungsi, sehingga jumlah rumah dan Kepala Keluarga yang ada sangat kecil dibandingkan dengan perumahan yang lain (tabel 4.1).

**Tabel 4. 1**  
**Jumlah Kepala Keluarga**  
**Perumahan di Wilayah Kecamatan Gunungpati**  
**Dirinci Untuk Tiap-tiap Wilayah Perumahan**

No	Perumahan	Jumlah KK	Persentase
1	Kradenan Asri	124	10,1
2	Puri Sartika	143	11,6
3	Bukit Sukorejo	126	10,3
4	Trangkil Sejahtera	114	9,3
5	Safira	50	4,1
6	Sekar Gading	56	4,5
7	Anugrah	29	2,4
8	Griya Waroka	36	2,9
9	Kandri	102	8,3
10	Bukit Manyaran Permai	454	35,9
Jumlah		1234	100

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007



Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

**Gambar 4.2**  
**Jumlah Kepala Keluarga**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati 2007**

Sebagian besar penduduk di wilayah penelitian adalah pindahan dari tempat lain masih dalam kota Semarang (73%), pindahan dari tempat lain di luar kota Semarang (12%), pindahan dari luar propinsi (6%), sedangkan sisanya sudah tinggal di lingkungan perumahan sebelum pembangunan Perumahan terbangun (9%), dan sebagian besar Kepala Keluarga yang bertempat tinggal tidak memiliki rencana pindah. Dari hasil survei diketahui bahwa penduduk yang tinggal di perumahan di wilayah penelitian pada umumnya (80%) telah menetap di wilayah studi selama lebih dari 5 tahun.

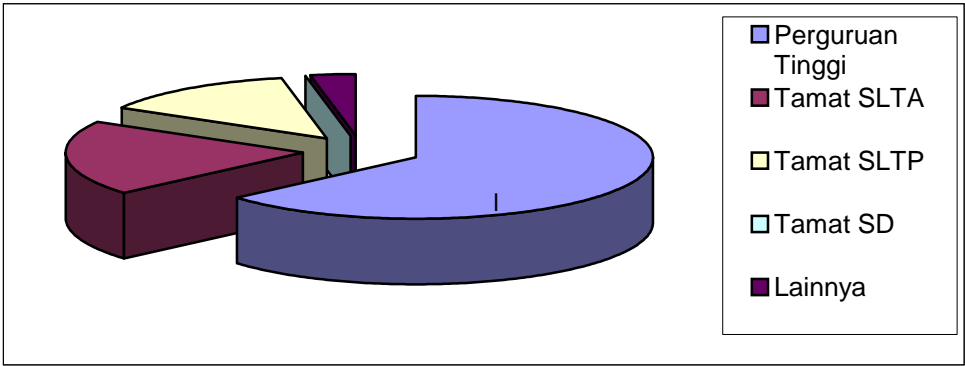
1. Idenditifikasi Karakteristik Perumahan Ditinjau Dari Tingkat Pendidikan Penghuni

Untuk mengetahui kualitas penduduk di suatu wilayah dapat dilihat dari rata-rata tingkat pendidikan wilayah tersebut. Tingkat pendidikan rata-rata di wilayah penelitian adalah lulusan perguruan tinggi mencapai 63,6%. Penduduk yang tamat SLTA mencapai 19,9%, tamat SLTP sebesar 13,4%, sisanya sebesar 3,1% untuk yang tidak mendapatkan pendidikan atau tidak lulus SD atau yang lainnya. Dengan adanya kualitas penduduk di suatu wilayah maka mampu memberikan kemajuan pada wilayah tersebut. Tingkat pendidikan yang dominan di perumahan Kradenan Asri, perumahan Puri Sartika, perumahan Trangkil Sejahtera, perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah sebagian besar adalah lulus perguruan tinggi.

**Tabel 4.2**  
**Tingkat Pendidikan Penghuni**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam %)**

TINGKAT PENDIDIKAN	PERSENTASE
Perguruan Tinggi	63,6
Tamat SLTA	19,9
Tamat SLTP	13,4
Tamat SD	-
Lainnya	3,1
Jumlah	100

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007



Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

**Gambar 4.3**  
**Persentase Tingkat Pendidikan Penghuni**  
**Perumahan yang Dikebangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati**

2. Identifikasi Karakteristik Perumahan Ditinjau Dari Mata Pencaharian Penghuni.

Mata pencaharian penghuni perumahan digolongkan menjadi Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Swasta, Wiraswasta, TNI/Polri, Pensiunan dan Lainnya. Keadaan perekonomian di wilayah penelitian dapat diketahui dari mata pencaharian penghuni. Komposisi mata pencaharian yang terbesar adalah dari golongan Pegawai Negeri mencapai 56,3%, Wiraswasta sedangkan yang menempati urutan kedua adalah Pegawai Swasta sebesar 27,8% dan terkecil adalah TNI / Polri sebesar 2,5% (tabel 4.3).

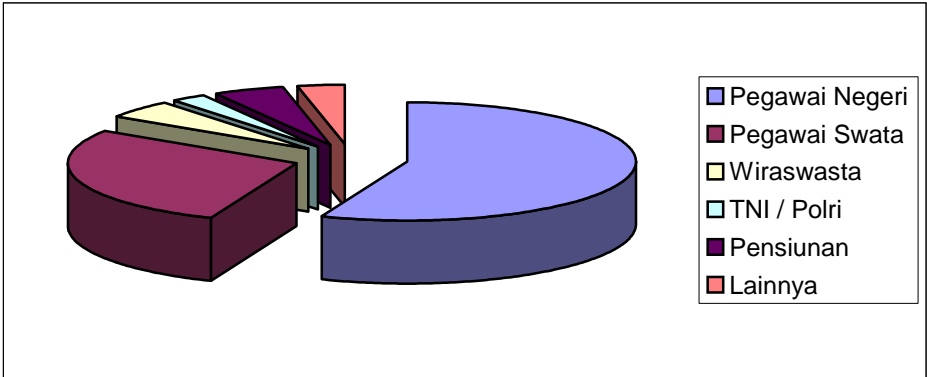
**Tabel 4.3**  
**Mata Pencaharian Penghuni**  
**Perumahan yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

JENIS MATA PENCAHARIAN	PERSENTASE
Pegawai Negeri	56,30



Pegawai Swata	27,80
Wiraswasta	5,00
TNI / Polri	2,50
Pensiunan	5,00
Lainnya	3,40
<b>Jumlah</b>	<b>100,00</b>

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007



Sumber : Hasil Olahan Kuesioner 2007

**Gambar 4. 4**

**Persentase Mata Pencanharian Penghuni**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati**

Dari hasil survei primer diketahui bahwa mata pencaharian yang paling dominan pada bidang Pegawai Negri adalah di perumahan Puri Sartika, Trangkil Sejatera, Safira, Sekar Gading, Anugrah, Griya Waroka dan Kandri. Adapun tingkat pendapatan rata-rata penduduk di perumahan tersebut berkisar Rp.1.500.000,- hingga Rp.2.500.000,-.

Dominasi mata pencaharian pada bidang Pegawai Swasta, Wiraswasta dan Lainnya adalah di perumahan Kradenan Asri, Bukit Sukorejo, Bukit Manyaran Permai. Pendapatan rata-rata penduduk di perumahan tersebut berkisar Rp.2.500.000,- hingga

Rp.3.500.000,- bahkan hampir 50% dari penghuni keseluruhan menyatakan berpendapatan lebih dari Rp.3.500.000,- perbulan. Hal tersebut menunjukkan tingkat perekonomian penghuni di perumahan tersebut sudah cukup baik dan sudah mampu memberikan kontribusi yang besar terhadap peningkatan kesejahteraan penghuninya.

4. 3. Deskripsi Ketersediaan Infrastruktur

Tingkat ketersediaan infrastruktur dan kelengkapan fasilitas untuk masing-masing perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah penelitian dapat dilihat sebagai berikut:

1. Prasarana Jalan

Prasarana jalan merupakan kelengkapan lingkungan hunian perumahan yang dibutuhkan juga oleh masyarakatnya. Pada unsur prasarana jalan lingkungan hunian perumahan, meliputi unsur bahan bangunan jalan, kondisi jalan, ketinggian jalan dengan lantai rumah, kondisi aspal.

Tabel 4. 4

Bahan Bangunan Jalan  
Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer  
Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)

No	Bahan bangunan jalan	Jumlah	Persentase
1	Semen corblok	13	4,45
2	Paving	88	30,03
3	Makadam	0	0,00
4	Aspal	192	65,52
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.4) tentang bahan bangunan jalan, terlihat bahwa bahan bangunan jalan hampir sebagian besar yaitu 192 responden (65,52%) menyatakan bahan bangunan jalan terbuat dari aspal, 88 responden (30.03%) menyatakan dari paving dan 13 responden (4,45%) menyatakan dari semen corblok.

**Tabel 4.5**  
**Tinggi Jalan Dengan Lantai Rumah**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam %)**

No	Tinggi Jalan Dengan Lantai Rumah	Jumlah	Persentase
1	Lebih tinggi jalan	11	3,73
2	Sama dengan lantai rumah	133	45,52
3	Lebih tinggi lantai rumah	149	50,75
4	Lainnya	0	0,00
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007.

Berdasarkan data pada (tabel 4.5) tentang ketinggian jalan dengan lantai rumah, penghuni menyatakan lebih tinggi lantai rumah dibandingkan dengan ketinggian jalan sebanyak 149 responden (50,75%), penghuni yang menyatakan ketinggian jalan sama dengan tinggi lantai rumah sebanyak 133 responden (45,52%) dan masyarakat yang menyatakan ketinggian jalan lebih tinggi dari pada lantai rumah sebanyak 11 responden (3,73%).

**Tabel 4.6**  
**Kondisi Jalan Aspal**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Kondisi Aspal	Jumlah	Persentase
1	Rusak	0	0,00
2	Tidak rata / berbatu	149	50,70
3	Mengelupas / pecah-pecah	100	34,30
4	Halus / rata permukaannya	44	15,00
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007.

Berdasarkan data pada (tabel 4.6) tentang kondisi aspal, masyarakat penghuni perumahan sebanyak 149 responden (50,70%) menilai jalan tidak rata / berbatu, sebanyak

100 responden (34,30%) menilai jalan mengelupas / pecah-pecah permukaannya, dan sebanyak 44 responden (15,00%) menyatakan jalannya halus / rata permukaannya.

Masyarakat penghuni perumahan yang menyatakan jalannya halus/rata permukaannya, pada umumnya penghuni perumahan Kardenan Asri, perumahan Anugrah dan perumahan Griya Waroka.



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4.5**  
**Kondisi Jalan Paving Dan Ketinggian Jalan**  
**Dengan Lantai Rumah**



Sumber : Hasil Observasi, 2007

Gambar 4. 6

Kondisi Permukaan Jalan Aspal Yang Mengelupas

2. Drainase

Di perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah kecamatan Gunungpati, sistim drainase perumahan sangat bervariasi yaitu got, septiktank, tempat pembuangan dan lain-lain. Tabel 4.7 berikut ini memperlihatkan sistem drainase di lingkungan perumahan.

Tabel 4. 7

Drainase Limbah Air Rumah Tangga  
Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer  
Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam %)

No	Sistem Drainase	Jumlah	Persentase
1	Got	238	81,30
2	Sungai	55	18,70
3	Sistem resapan	0	0,00
4	Seadanya	0	0,00
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.7) tentang saluran drainase limbah air rumah tangga, sebagian besar responden sebanyak 238 rumah (81,30%) menggunakan got dan sebanyak 55 rumah (18,70%) menggunakan tempat pembuangan berupa sungai.

**Tabel 4.8**  
**Kondisi Drainase**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Kondisi drainase	Jumlah	Persentase
1	Mengalir lancar	215	73,30
2	Mengalir ke sungai	78	26,70
3	Menggenang	0	0,00
4	Masuk resapan	0	0,00
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.8) tentang kondisi drainase rumah, sebagian besar responden sebanyak 215 rumah (73,30%) mengatakan mengalir lancar dan sebanyak 78 rumah (26,70%) menatakan mengalir ke sungai.

3. Areal Resapan

Keberadaan areal resapan drainase cukup penting untuk menjaga daya dukung tanah dan daya serap tanah. Namun keberadaan areal resapan ini kurang diperhatikan oleh penduduk di wilayah penelitian karena sempitnya rumah hunian yang mereka tempati. Setelah dilakukan wawancara terhadap responden dapat diketahui keadaan areal resapan di wilayah penelitian pada umumnya tanaman dan rumput yang berfungsi juga sebagai tanaman hias. Tanaman dapat berupa pohon, sebagaian besar adalah pohon mangga dan sebagian lagi adalah pohon ace. Sedangkan yang tidak memiliki areal resapan sebagian besar karena lahan yang ada digunakan untuk penambahan bangunan.

**Tabel 4.9**  
**Rupa Areal Resapan**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Rupa areal resapan	Jumlah	Persentase
1	Tidak ada	180	61,30
2	Tanaman dan rumput	86	29,30
3	Tanaman	27	9,40
4	Rumput	0	0,00
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.9) tentang rupa areal resapan, sebagian besar penghuni perumahan yaitu sebesar 180 responden (61,30%) tidak memiliki resapan, sebesar 86 responden (29,30%) memiliki resapan berupa tanaman dan rumput, dan sebesar 27 reseponden (9,40%) memiliki resapan berupa tanaman dan pohon.



Sumber : Hasil Observasi, 2007



**Gambar 3. 7**  
**Kondisi Drainase Yang Mengalir Lancar**



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4. 8**  
**Kondisi Luas Areal Resapan Di Halaman Depan Rumah**  
**Di Perumahan Bukit Manyaran Permai**

**Tabel 4. 10**

**Luas Areal Resapan**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Luas areal resapan	Jumlah	Persentase
1	< 1 m <sup>2</sup>	152	52,00
2	1 – 2 m <sup>2</sup>	105	36,00
3	2 – 4 m <sup>2</sup>	16	5,30
4	> 4 m <sup>2</sup>	20	6,70
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007



Berdasarkan data pada (tabel 4.10) tentang luas areal resapan, sebanyak 152 responden (52,0%) luas areal resapannya  $< 1 \text{ m}^2$ , sebanyak 105 responden (36,0%) luas areal resapannya  $1 - 2 \text{ m}^2$ , sebanyak 16 responden (5,3%) luas areal resapannya  $2 - 4 \text{ m}^2$  dan sebanyak 20 responden (5,3%) dengan luas areal resapannya  $> 4 \text{ m}^2$ .

#### 4. Pengadaan Air Bersih

Air yang bersih dan layak untuk dikonsumsi sangat penting untuk setiap manusia. Untuk mencukupi kebutuhan air bersih tidak mudah, apalagi di wilayah kecamatan Gunungpati terdapat beberapa daerah kelurahan yang mempunyai permukaan air tanah hingga mencapai kedalaman 16 - 30 m. Untuk mendapatkan air yang tidak berasa, harus menggunakan sumur konvensional atau sumur artesis sedalam 140 m. Namun ada beberapa perumahan yang dikembangkan oleh developer yang menggunakan jasa PAM (Perusahaan Air Minum), yaitu perumahan Kandri, perumahan Bukit Manyaran Permai dan Perumahan Kradenan Asri.

Demikianlah hasil penelitian terhadap 10 perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah penelitian mengenai keadaan air terutama air bersih untuk kebutuhan sehari-hari penduduk dengan membahas unsur sumber air minum, rasa air sumur, warna air sumur, kedalaman sumur.

Pada unsur sumber air minum yang dikonsumsi oleh 293 responden di wilayah penelitian pada umumnya mengkonsumsi air minum dengan menggunakan air PAM (perusahaan air minum) sebanyak 162 responden (55%) dan 131 responden (45%) menggunakan sumber air minum dengan berbagai cara, antar lain dengan sumur konvensional dan sumur artesis yang cara pengelolaannya telah disepakati warga perumahan.

Warga perumahan yang menggunakan sumber air sumur konvensional, pada umumnya ketika musim kemarau air mengalami penyusutan bahkan kering. Sehingga warga harus mencari sumber air minum diantaranya dengan cara membeli air, untuk itu warga harus memiliki tampungan/tandon air. Hal ini merupakan suatu ketidaknyamanan bagi sebagian warga didalam mendapatkan sumber air minum.

Pada unsur warna air sumur di rumah/lingkungan rumah, pada umumnya responden seluruhnya berpendapat air sumur tidak berwarna. Untuk kedalaman sumur terhadap

wilayah penelitian, bahwa kedalaman sumur setempat antara 16-30 m dari permukaan tanah.



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4.9**  
**Sumur Dan Tandon Air Milik Warga**

#### 5. Sistem Pembuangan Limbah Rumah Tangga

Pada perumahan yang memiliki pekarangan relatif sempit, pada umumnya sampah dan limbah menimbulkan suatu masalah apabila tidak dikelola dengan baik bagi tiap rumah hunian. Hal ini bisa terjadi pada setiap penduduk, termasuk perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah penelitian.

Pada aspek sistem pembuangan limbah ini, terdapat 3 unsur yaitu cara pembuangan sampah, cara pembuangan air kotor dan frekuensi membersihkan saluran limbah.

**Tabel 4. 11**  
**Cara Pembuangan Sampah**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Cara Pembuangan Sampah	Jumlah	Persentase
1	Dibuang ke tempat sampah	151	51,70
2	Dikumpulkan dalam lubang lalu dibakar	8	2,70
3	Dipendam dalam lubang sampah	0	0,00
4	Dibuang seadanya atau ke sungai	134	45,30
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.11) tentang cara pembuangan sampah, menunjukkan bahwa responden yang membuang sampah ke tempat sampah yang selanjutnya dikumpulkan oleh petugas pengumpul sampah, yaitu sebanyak 151 responden (51,73%), sebanyak 8 responden (2,7%) sampah di buang ke tempat sampah dengan cara membuat lubang kemudian dibakar, sedangkan dibuang seadanya dengan cara dibuang ke sungai dan bahkan dibuang di berbagai tempat atau ditepi-tepi jalan (tidak dikelola dengan baik) sebanyak 134 responden (45,3%).

**Tabel 4. 12**  
**Pembersihan Saluran Limbah**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Pembersihan Saluran Limbah	Jumlah	Persentase
----	----------------------------	--------	------------

No	Pembersihan Saluran Limbah	Jumlah	Persentase
1	Tidak pernah	105	36,00
2	1 kali seminggu	55	18,70
3	2 kali seminggu	125	42,70
4	3 kali seminggu	8	2,70
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.12) tentang pembersihan saluran limbah, penghuni perumahan melaksanakan pembersihan saluran limbah (air kotor) sebanyak 125 responden (42,7%) dibersihkan 2 kali seminggu, sebanyak 105 responden (36,0%) tidak pernah membersihkan, sebanyak 55 responden (14,7%) membersihkannya 1 kali seminggu, sedangkan yang melaksanakan pembersihan 3 kali seminggu sebanyak 8 responden (2,7%).



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4. 10**  
**Pengumpulan Sampah Rumah Tangga**

6. Jaringan Listrik

Seluruh penduduk perumahan di wilayah penelitian menggunakan listrik sebagai sumber energi penerangan dan alat elektronik lainnya. Mengenai jaringan listrik di wilayah Kecamatan Gunungpati termasuk dalam Area Jaringan (AJ) Sektor Semarang Barat, Semarang Selatan dan Ungaran. Tiga rangkaian jaringan listrik yang ada tersebut, yaitu dari Manyaran yang melalui jalan raya Manyaran Gunungpati yang merupakan jaringan listrik untuk perumahan Bukit Manyaran Permai dan perumahan Kandri. Jalur jaringan listrik dari Sampangan untuk perumahan Kradenan Asri, Puri Sartika, Bukit Sukorejo dan perumahan Trangkil Sejahtera. Jalur jaringan listrik dari Ungaran merupakan jaringan listrik untuk perumahan Griya Waroka, Sekar Gading, Anugrah dan perumahan Safira.

Untuk mengetahui tingkat kerusakan jaringan listrik di wilayah penelitian, sukar untuk mengidentifikasikan. Oleh karena itu berbagai kerusakan yang dialami oleh konsumen PLN hanya dapat diketahui melalui hasil angket.

Dari berbagai gangguan yang dialami konsumen, dari 293 responden sebanyak 277 responden (94,5%) menjawab pernah mengalami gangguan dan 16 responden (5,5%) menjawab tidak pernah mengalami gangguan. Untuk gangguan jaringan listrik setiap tahunnya 106 responden (36,3%) menjawab 1 – 2 kali, 171 responden (58,2%) menjawab 3 – 4 kali, dan 16 responden (5,5%) menjawab tidak pernah mengalami gangguan (tabel 4.13)

**Tabel 4. 13**  
**Gangguan Jaringan Listrik Setiap Tahunnya**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Perbaikan Jaringan Listrik	Jumlah	Persentase
1.	1 – 2 kali	106	36,30
2.	3 – 4 kali	171	58,20
3.	≥ 5 kali	-	-
4.	Tidak pernah	16	5,50
	<b>Jumlah</b>	293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

7. Jaringan Telepon

Salah satu sub sistem dalam sistem telekomunikasi yang juga mempunyai peranan yang sangat penting dalam menentukan kualitas penyaluran informasi adalah jaringan kabel. Jaringan kabel adalah jaringan yang menghubungkan antara sentral telepon dengan pesawat pelanggan (PT. Telkom : 11, 1995). Untuk jaringan telepon di wilayah penelitian menggunakan struktur jaringan catu kombinasi. Jaringan catu kombinasi adalah jaringan lokal dimana pesawat pelanggan dicatu melalui dua cara yakni sebagian dengan catu langsung dan sebagian lagi dengan catu tidak langsung (PT. Telkom: 3, 1995).

Jaringan catu kombinasi ini biasanya mempunyai letak sentral telepon di pusat kota (pusat kepadatan penduduk) sedang lokasi pelanggan banyak juga yang berada jauh dari letak sentral telepon tersebut.

Tingkat kerusakan jaringan telepon di wilayah penelitian tidak dapat teridentifikasi dari yang baik, sedang, dan rusak. Untuk kerusakan yang dialami oleh pemakai jasa telkom hanya bisa diketahui melalui hasil angket yang diisi oleh responden.

Dari seluruh responden yang berjumlah 293 responden, sebanyak 132 responden (45%) menjawab mempunyai telepon di rumahnya dan 161 responden (54%) menjawab tidak mempunyai pesawat telepon di rumahnya. Dari 132 orang yang menyatakan mempunyai telepon sebagian besar berasal dari perumahan Bukit Manyaran Permai dan perumahan Kradenan Asri, sedang lainnya menyebar di seluruh wilayah perumahan di wilayah penelitian.

**Tabel 4. 14**  
**Rumah Yang Memiliki Pesawat Telepon**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Rumah Yang Memiliki Pesawat Telepon	Jumlah	Persentase
1.	Memiliki	132	45
2.	Tidak Memiliki	161	54
	Jumlah	293	100

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berbagai kerusakan yang dialami oleh pengguna jasa telkom, dari sebanyak 132 responden yang mempunyai pesawat telepon di rumahnya, sebanyak 30 responden (44%) menjawab tidak mengalami kerusakan, sebanyak 21 responden (30,9%) menjawab mengalami kerusakan 3 – 4 kali dalam setahun dan sebanyak 7 responden (10,3%) menjawab  $\geq 5$  mengalami kerusakan dalam setahun (tabel 4.15).

Jenis kerusakan yang terjadi pada jaringan telepon yaitu 19 (27,9%) menjawab kabel putus, 47 (69%) menjawab gangguan suara, 2 (2,9%) menjawab lainnya yaitu kerusakan pada pesawat teleponnya dan yang menjawab tiang telepon berkarat karena korosi tidak ada.

#### **4. 4. Identifikasi Pola Aktivitas**

Pola aktivitas perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah penelitian dapat dilihat dari pergerakan penduduk dalam beraktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari serta didukung oleh perkembangan penduduk dan potensi-potensi penduduk di wilayah penelitian. Pola aktivitas perumahan dapat ditinjau dari tiga jenis aktivitas yaitu aktivitas sosial budaya, pola aktivitas kemasyarakatan dan aktivitas sosial ekonomi.

##### **1. Kondisi Aktivitas Sosial Kemasyarakatan**

Kondisi aktivitas sosial kemasyarakatan di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati sangat dipengaruhi oleh penyediaan fasilitas umum untuk berinteraksi seperti open space, penyediaan fasilitas kesehatan dan penyediaan kantor-kantor pemerintah. Penyediaan fasilitas kesehatan di perumahan meliputi rumah sakit, puskesmas, klinik 24 jam, apotik, dokter praktek baik dokter umum maupun dokter spesialis.

Puskesmas berlokasi di wilayah Kelurahan Gunungpati, yang terdekat adalah perumahan Waroka berjarak 1 km dan perumahan Kandri berjarak 2 km dan memiliki skala pelayanan regional kecamatan. Puskesmas Pembantu untuk skala pelayanan lokal terdapat di Kelurahan Banaran, yang terdekat adalah perumahan Sekar Gading berjarak 1 km, perumahan Permata Safira berjarak 1 km, perumahan Anugrah berjarak 2 km. Dokter

praktek banyak berlokasi di Kelurahan Sukorejo, Kelurahan Banaran, Kelurahan Ngijo, Kelurahan Gunungpati dan Kelurahan Manyaran. Sedangkan yang memiliki tingkat pelayanan paling tinggi adalah Kelurahan Banaran dan Kelurahan Gunungpati, oleh karena itu di wilayah tersebut dijadikan sebagai pusat fasilitas kesehatan.

Fasilitas umum yang digunakan untuk berinteraksi di wilayah penelitian adalah gedung pertemuan yang berlokasi di Kecamatan Gunungpati, gedung tersebut banyak digunakan untuk berbagai acara kegiatan sosial kemasyarakatan, sedangkan untuk lapangan olah raga (lapangan sepak bola, bulu tangkis, voli) penyebaran merata terdapat hampir di setiap Kelurahan.

Kawasan perkantoran Pemerintah berlokasi di Kecamatan Gunungpati, antara lain Kantor Kecamatan, Kantor Polisi, Puskesmas, Kantor Pos. Dari penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan di Kelurahan Gunungpati sebagai pusat aktivitas sosial kemasyarakatan.

## 2. Kondisi Aktivitas Sosial Budaya

Aktivitas sosial budaya di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati sangat dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas pendidikan, peribadatan, pekuburan dan fasilitas rekreasi. Ketersediaan fasilitas tersebut tidak seluruhnya terdapat di lingkungan perumahan tersebut, akan tetapi ketersediaan dan penyebarannya untuk masing-masing perumahan.

Ketersediaan fasilitas pendidikan TK dan SD belum terdapat di setiap perumahan, akan tetapi di setiap Kelurahan terdapat fasilitas pendidikan TK dan SD, dan memiliki skala pelayanan internal (lokal). Sedangkan untuk SLTP dan SMU penyediaannya terpusat di tingkat Kecamatan, sehingga fasilitas pendidikan SLTP dan SMU memiliki skala pelayanan regional. Keadaan ini dapat menyebabkan arus lalu lintas di jalan raya Kelurahan Banaran, Kelurahan Kalisegoro, Kelurahan Ngijo, Kelurahan Kandri, Kelurahan Gunungpati menjadi padat pada jam-jam masuk dan pulang sekolah. Perguruan Tinggi yaitu UNNES terdapat di Kelurahan Banaran, maka dapat disimpulkan pusat aktivitas pendidikan di wilayah penelitian terdapat di Kelurahan Gunungpati dan kelurahan Banaran.

Fasilitas peribadatan yang tersedia meliputi Masjid, Musholla, Gereja, dan Vihara, sedangkan Pura tidak tersedia di wilayah penelitian, oleh karena itu penduduk yang



memeluk Agama Hindu harus memenuhi kebutuhannya untuk beribadah di luar wilayah penelitian. Ketersediaan Masjid atau Mushola merata di setiap perumahan, kecuali perumahan Kradenan Asri, perumahan Permata Safira, perumahan Bukit Manyaran Permai tidak terdapat fasilitas peribadatan Masjid atau Mushola.

Fasilitas pekuburan pada umumnya berlokasi di luar wilayah perumahan yaitu di Kelurahan dimana perumahan itu terdapat. Untuk tempat rekreasi di wilayah penelitian, terdapat 3 tempat pemancingan dan kolam renang yang terletak di Kelurahan Gunungpati terdapat 2 tempat dan di Kelurahan Mangunsari terdapat 1 tempat, dan di Kelurahan Kandri terdapat 1 tempat rekreasi yaitu Guo Kreo. Maka pada hari libur penghuni perumahan dan penduduk diluar wilayah penelitian dapat melakukan pergerakan untuk mencari hiburan di wilayah penelitian.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pusat aktivitas sosial budaya perumahan yang dikembangkan oleh Pengembang Perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati terletak di Kelurahan Gunungpati, Kelurahan Mangunsari dan Kelurahan Kandri.

### 3. Kondisi Aktivitas Sosial Ekonomi.

Kondisi aktivitas sosial ekonomi meliputi aktivitas ke tempat bekerja, ketempat perbelanjaan dan fasilitas transportasi yang terdiri dari kondisi jaringan jalan dan terminal. Penghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer, yang bekerja di wilayah penelitian hanya 5%, sebagian besar sebanyak 86,6% bekerja di pusat kota sebagai pegawai negeri dan wiraswasta, sedangkan sisanya bekerja di luar kota Semarang. Hal ini menunjukkan masih kurangnya lapangan pekerjaan yang ada di wilayah penelitian sehingga banyak penduduk yang bekerja di luar wilayah penelitian. Oleh karena itu dalam hal pemenuhan kebutuhan tempat bekerja bagi penghuni perumahan di wilayah penelitian masih tergantung pada pusat kota masih cukup tinggi, sehingga pola pergerakan keluar wilayah penelitian pada hari biasa terutama pada jam-jam sibuk cukup tinggi.

Aktivitas perdagangan (ketersediaan toko, kios) merata terdapat di setiap Kelurahan, bahkan terdapat di setiap lingkungan perumahan yang dikembangkan oleh Developer, yang memiliki skala pelayanan untuk seluruh perumahan dan telah mampu memenuhi kebutuhan penghuni terutama untuk kebutuhan sehari-hari. Sedangkan pasar dan pasar

swalayan terdapat di Kelurahan Banaran dan Kelurahan Gunungpati, yang mampu melayani seluruh penghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer, serta dapat memenuhi lingkungan penduduk, yang memiliki skala pelayanan regional. Sehingga penghuni tidak perlu melakukan pergerakan eksternal/diluar wilayah penelitian untuk keperluan belanja keperluan sehari-hari, kecuali untuk keperluan bahan-bahan tertentu.

Fasilitas jasa (ketersediaan salon, laundry, bengkel, penjahit, wartel, dan lain-lain) terpusat di Kelurahan Banaran dan Kelurahan Gunungpati dengan skala pelayanan lokal dan dianggap sudah mampu memenuhi kebutuhan penghuni perumahan tersebut.

Dari penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa di Kelurahan Gunungpati yang merupakan ibu-kota wilayah Kecamatan Gunungpati, sebagai pusat aktivitas perkantoran, perdagangan dan jasa.

Wilayah Kecamatan Gunungpati dilalui oleh berbagai jenis kendaraan umum seperti angkutan kota dan bus kota, sehingga mempermudah penduduk dan penghuni perumahan yang dikembangkan Developer dalam melakukan berbagai jenis aktivitas, selain kondisi jalan utama (jalan raya Gunungpati) yang cukup baik mendukung penduduk dalam melakukan pergerakan baik pergerakan internal maupun eksternal. Pergerakan internal pada hari biasa lebih tinggi dibandingkan pada hari libur. Sedangkan pergerakan eksternal pada hari biasa lebih rendah dibandingkan hari libur, hal ini disebabkan pada hari libur banyak penduduk yang pergi keluar wilayah penelitian untuk mencari hiburan. Fasilitas transportasi yang tersedia di wilayah penelitian adalah terminal dan sub terminal angkutan kota di Kelurahan Gunungpati dan di Kelurahan Banaran 1 tempat sub terminal.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa aktivitas sosial ekonomi yang meliputi pemenuhan fasilitas perdagangan dan jasa terpusat di Kelurahan Gunungpati yang merupakan Ibu-kota Kecamatan. Untuk fasilitas transportasi terpusat di Kelurahan Gunungpati dan di Kelurahan Banaran. Ketiga fasilitas tersebut umumnya memiliki infrastruktur yang cukup baik sehingga dapat memberikan dampak yang positif terhadap perkembangan aktivitas sosial ekonomi di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati khususnya.

#### **4. 5. Analisis Ketersediaan Infrastruktur**

Selanjutnya akan diuraikan tentang analisis ketersediaan infrastruktur perumahan yang dikembangkan oleh Developer yang terdiri dari beberapa kajian, yaitu penentuan variabel dan indikator ketersediaan infrastruktur, teknik pengolahan data, penentuan karakteristik faktor ketersediaan infrastruktur dan penilaian terhadap faktor-faktor utama ketersediaan infrastruktur.

##### **4. 5. 1. Variabel dan Indikator**

Seperti yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya penilaian terhadap ketersediaan infrastruktur terdapat tiga variabel ketersediaan infrastruktur yaitu variabel kondisi fisik dan lingkungan, variabel ketersediaan fasilitas penunjang aktivitas dan variabel kemudahan pencapaian aktivitas, dimana dua variabel yang terakhir sangat dipengaruhi oleh tingkat pelayanan fasilitas di wilayah penelitian.

Adapun ukuran variabel dan indikator ketersediaan infrastruktur pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan (*physical environment*)**

Ukuran penilaian kondisi fisik dan lingkungan berdasarkan kualitas lingkungan secara fisik meliputi penilaian prasarana dan sarana lingkungan, penataan lingkungan dan bangunan serta keindahan (*estetika*) lingkungan, dengan ukuran penilaian tiap indikator sebagai berikut :

##### **a. Indikator Prasaran dan Sarana Lingkungan**

- Jaringan jalan adalah tersedianya prasarana lingkungan berdasarkan Pedoman Standar Pelayanan Minimal tentang jaringan jalan, yaitu jalan kota, jalan lingkungan perumahan, jalan setapak, yang dapat diakses kesemua bagian lingkungan dengan mudah.
- Jaringan air bersih yaitu tersedianya pembangunan prasarana air bersih di lingkungan perumahan yang bertujuan untuk menyediakan air bersih bagi warga masyarakat, dapat memenuhi kebutuhan meningkatkan kesejahteraan warga masyarakat, dan memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga.

- Jaringan drainase lingkungan yaitu merupakan tempat pembuangan kelebihan air hujan, air limbah domestik dan industri, terpadu dengan sanitasi, sampah, pengendalian banjir kota dan lain-lain.
- Jaringan listrik adalah tersedianya tingkat pelayanan pasokan listrik ke konsumen, lama gangguan per pelanggan, jumlah gangguan per pelanggan yang lebih melihat kualitas pelayanan secara sistem di lingkungan perumahan.
- Jaringan telepon adalah tersedianya jaringan dari Sentral Lokal ke pelanggan, dimulai dari Sentral Lokal, selanjutnya melalui kabel sekunder diteruskan ke kotak pembagi sebelum dihubungkan dengan rumah-rumah pelanggan, lama gangguan per pelanggan, jumlah gangguan per pelanggan.
- Penempatan unsur lingkungan dan keindahan ruang terbuka yaitu meliputi keteraturan penempatan rambu-rambu, papan nama jalan, ketersediaan lampu jalan, ketersediaan bus shelter.

b. Indikator Penataan Lingkungan dan Bangunan

- Penataan bangunan tempat tinggal pribadi dilihat dari penataan ruang dalam melakukan aktivitas di dalam rumah seperti ruang tidur, ruang tamu, dapur, kamar mandi dan lain-lain.
- Penataan lingkungan untuk berinteraksi yaitu tersedianya halaman untuk berinteraksi, kondisi jalan, kondisi ruang terbuka, batas antar rumah.
- Pola lingkungan dan keamanan secara keseluruhan.
- Keserasian di pusat lingkungan yaitu keserasian bangunan dengan lingkungan secara keseluruhan meliputi keserasian dengan lebar jalan, luas halaman, jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan.
- Keserasian penghijauan dengan lingkungan sekitar (lokasi taman lingkungan, kesesuaian penanaman jenis pohon atau taman).
- Kualitas tempat temu dan keindahan ruang terbuka yaitu bagaimana kondisi tempat yang digunakan untuk berinteraksi yang digunakan meliputi balai pertemuan, ruang terbuka/taman, halaman rumah, tempat umum (pasar, toko, sekolah, dan lain-lain).

Ukuran tersebut ditentukan sebagai dasar analisis ketersediaan infrastruktur untuk memberikan kesamaan persepsi bagi penghuni dalam memberikan penilaian.

## 2. Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman (*availability*)

Kebutuhan penghuni suatu permukiman dan perumahan harus dapat dipenuhi oleh kawasan permukiman itu sendiri, dalam arti harus dapat menyediakan fasilitas-fasilitas minimal yang dapat melayani kebutuhan penghuninya sendiri.

Adapun yang dimaksud dengan fasilitas minimal adalah kebutuhan dan fasilitas penduduk di lingkungan permukiman dan perumahan tersebut, yang dihitung berdasarkan standar rencana pembangunan fasilitas untuk skala lingkungan.

Penyediaan fasilitas untuk skala wilayah lingkungan dan skala perumahan di wilayah penelitian menggunakan standar rencana pembangunan permukiman skala besar berdasarkan Kep Men nomor 20/KPTS/1996. perhitungan ketersediaan fasilitas di wilayah penelitian untuk skala lingkungan dan skala perumahan berdasarkan standar dan penilaian rata-rata penghuni.

## 3. Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas (*accessibility*)

Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas adalah ukuran unsur kemudahan pencapaian menuju aktivitas permukiman didasarkan pada jarak capai/jangkauan dari tempat tinggal penghuni ketempat-tempat pelayanan dan didukung pula oleh kemudahan transportasi. Ukuran pendekatan yang digunakan adalah pendekatan menurut masyarakat pemakai.

Adapun klasifikasi penilaian yang digunakan untuk mengukur kemudahan variabel unsur kemudahan berdasarkan jarak capai. Dalam penelitian ini akan mengungkap kemudahan pencapaian aktivitas yaitu jarak dari tempat tinggal dengan pasar, tempat kerja, pusat pelayanan kesehatan, tempat pendidikan, biaya angkutan umum, waktu perjalanan dan kemudahan menuju pasar, tempat bekerja, pusat pelayanan kesehatan.

Jauh dekat tempat tinggal terhadap tempat fasilitas pelayanan umum merupakan salah satu indikator tingkat aksesibilitas. Jarak sangat dekat akan menguntungkan penduduk dan akan berimbas pada penghematan baik dalam hal biaya transportasi, waktu perjalanan maupun efisiensi tenaga.

Seperti halnya jarak, besarnya biaya naik angkutan umum, waktu tempuh untuk mencapai tujuan serta kemudahan memanfaatkan sarana dan prasarana dalam rangka mencapai tempat tujuan merupakan pertimbangan yang diambil oleh penduduk untuk memilih lokasi permukiman.

Penilaian penghuni dan hasil perhitungan ini dapat menjadi suatu masukan untuk analisis ketersediaan infrastruktur unsur ketersediaan fasilitas dan dapat memberikan masukan untuk analisis arahan pengembangan fasilitas sosial yang sesuai di wilayah penelitian.

4. 5. 2. Teknik Pengolahan Data

Analisis dalam penelitian ini merupakan analisis terhadap penilaian oleh penduduk yang menghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah penelitian, yang secara langsung memanfaatkan tiga unsur ketersediaan infrastruktur utama yaitu kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan, dan kemudahan aktivitas. Penilaian ini didasarkan pada indikator-indikator yang merupakan penjabaran dari ketiga variabel ketersediaan infrastruktur permukiman yang meliputi 12 indikator untuk Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan, 16 indikator untuk Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman dan 16 indikator untuk Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas.

Tingkat pengukuran pada penilaian ketersediaan infrastruktur, ditentukan berdasarkan rentang nilai 0 sampai 100, di klasifikasi sebagai berikut :

Sangat buruk atau sangat kurang	< 20			
Buruk atau kurang	21 sampai 40			
Cukup baik atau sedang	41 sampai 60			
Baik	61 sampai 80			
Sangat baik	> 81			

0 ♦————→ 20	21 ♦————→ 40	41 ♦————→ 60	61 ♦————→ 80	81♦————→100
sangat buruk	buruk	cukup/ sedang	baik	sangat baik

Penilaian yang diberikan oleh responden menjadi dasar penilaian yang dipakai mengenai kondisi, tingkat pelayanan dan manfaat dari ketiga unsur ketersediaan infrastruktur tersebut. Berdasarkan hasil penilaian tersebut maka kajian analisis ketersediaan infrastruktur meliputi:

- Penilaian rata-rata (*mean*) yang diberikan oleh penduduk pemakai secara keseluruhan dan tinjauan pada masing-masing perumahan pada tingkat pelayanan dan manfaat dari ketiga unsur ketersediaan infrastruktur tersebut.
- Penilaian rata-rata ini didasarkan pada penilaian dari sejumlah sampel responden, maka diharapkan dapat memberikan dasar penilaian yang mendekati kebenaran untuk dasar penelitian terhadap aspek-aspek ketersediaan infrastruktur.

Penilaian tingkat pelayanan, kondisi dan manfaat dari ketiga unsur ketersediaan infrastruktur tersebut didasarkan pada suatu rentang penelitian secara ordinal. Tahap selanjutnya adalah melakukan suatu pengolahan data dengan teknik statistik analisis faktor sebagai salah satu teknik dari metoda *Statistical Power For Sosial Science (SPSS)*. Teknik statistik analisis faktor merupakan suatu teknik mereduksi variabel yang kemudian disederhanakan menjadi beberapa faktor utama yang mengandung variabel-variabel yang signifikan dan dominan pengaruhnya. Faktor-faktor hasil reduksi ini dapat dijadikan sebagai landasan penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan di wilayah penelitian.

Berdasarkan faktor-faktor utama ini kemudian akan dikembangkan analisis statistik selanjutnya dengan mengkaji nilai faktornya (*factor score*) untuk dijadikan dasar dalam mengelompokkan karakteristik penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur tertentu secara spatial untuk setiap wilayah perumahan.

#### **4. 5. 3. Penilaian Rata-rata Ketersediaan Infrastruktur**

Dari hasil penilaian penghuni perumahan di wilayah A, terhadap aspek kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan, dan kemudahan berdasarkan 44 indikator asal, maka nilai tertinggi adalah 87 dan nilai terendah adalah sebesar 30. Penilaian penghuni perumahan di wilayah B yang tertinggi adalah 87 sedangkan penilaian terendah adalah 35. Adapun penilaian penghuni perumahan di wilayah C yang tertinggi adalah 87 dan nilai yang

terendah adalah 34. Penilaian penghuni perumahan di wilayah D yang tertinggi adalah 87 sedangkan penilaian terendah adalah 30. Penilaian penghuni perumahan di wilayah E yang tertinggi adalah 87 dan nilai yang terendah adalah 32.

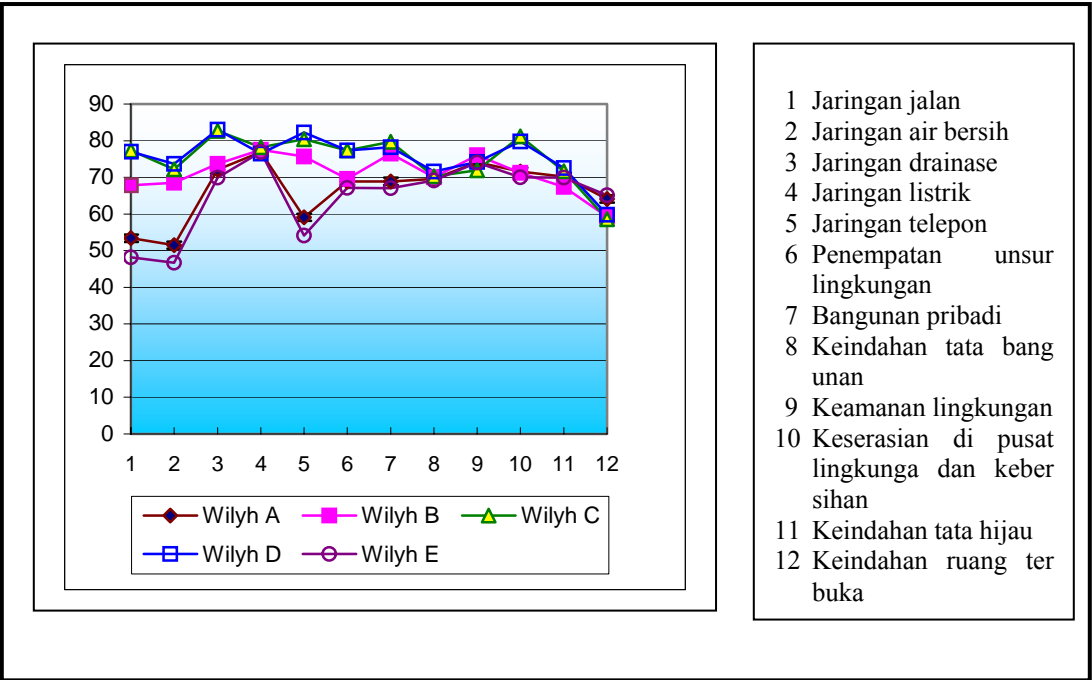
Secara keseluruhan, proporsi penilaian penghuni perumahan mengenai ketersediaan infrastruktur kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan fasilitas penunjang dan kemudahan pencapaian aktivitas, untuk masing-masing wilayah, adalah sebagai berikut:

- **Wilayah A** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah A yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 26 indikator atau sebesar 59,10%. Nilai yang cukup atau sedang (dengan rentang nilai 41 sampai 60) sebanyak 14 indikator atau sebesar 31,80% dan yang dinilai baik ada 4 indikator atau sebesar 9,10%.
- **Wilayah B** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah B yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 21 indikator atau sebesar 47,70% yaitu ketersediaan ruang terbuka, sedangkan yang dinilai sedang ada 12 indikator yaitu sebesar 27,30% dan yang dinilai baik ada 11 indikator yaitu sebesar 25%.
- **Wilayah C** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah C yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 10 indikator sebesar 22,70%, sedangkan yang dinilai sedang ada 15 indikator yaitu sebesar 34,10% dan yang dinilai baik ada 19 indikator yaitu sebesar 43,20%.
- **Wilayah D** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah D yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 12 indikator sebesar 27,30%, yang dinilai sedang ada 18 indikator yaitu sebesar 40,90% dan yang dinilai baik ada 14 indikator yaitu sebesar 31,80%.
- **Wilayah E** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah E yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 17 indikator sebesar 38,60%, sedangkan yang dinilai sedang ada 18 indikator yaitu sebesar 40,90% dan yang dinilai baik ada 9 indikator yaitu sebesar 20,50%.

Unsur kondisi fisik dan lingkungan pada umumnya secara keseluruhan dinilai sedang kecuali untuk indikator jaringan air bersih dinilai buruk atau kurang yaitu dengan nilai rata-rata 36,1, dari hasil rata-rata keseluruhan unsur ketersediaan infrastruktur di wilayah



penelitian tidak ada yang memiliki nilai sangat buruk atau sangat baik. Dari gambaran tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa ketersediaan infrastruktur di perumahan yang dikembangkan oleh pengembang perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati, secara umum dinilai cukup baik atau sedang oleh penghuni.

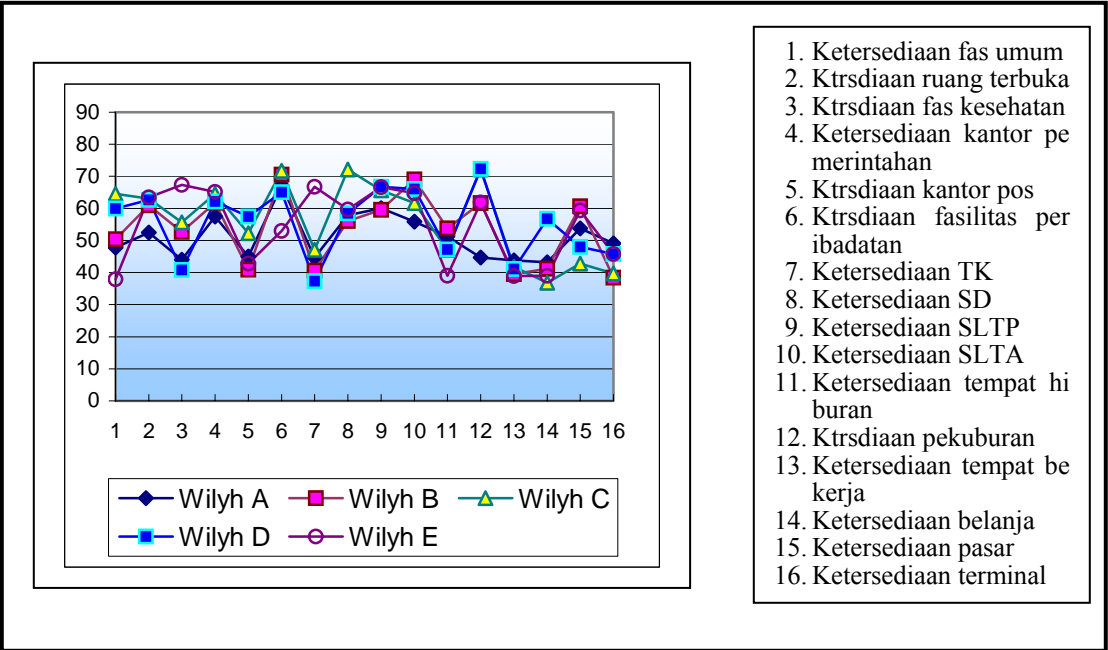


Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 4. 11

Nilai Rata-rata Kondisi Fisik dan Lingkungan (dalam %)

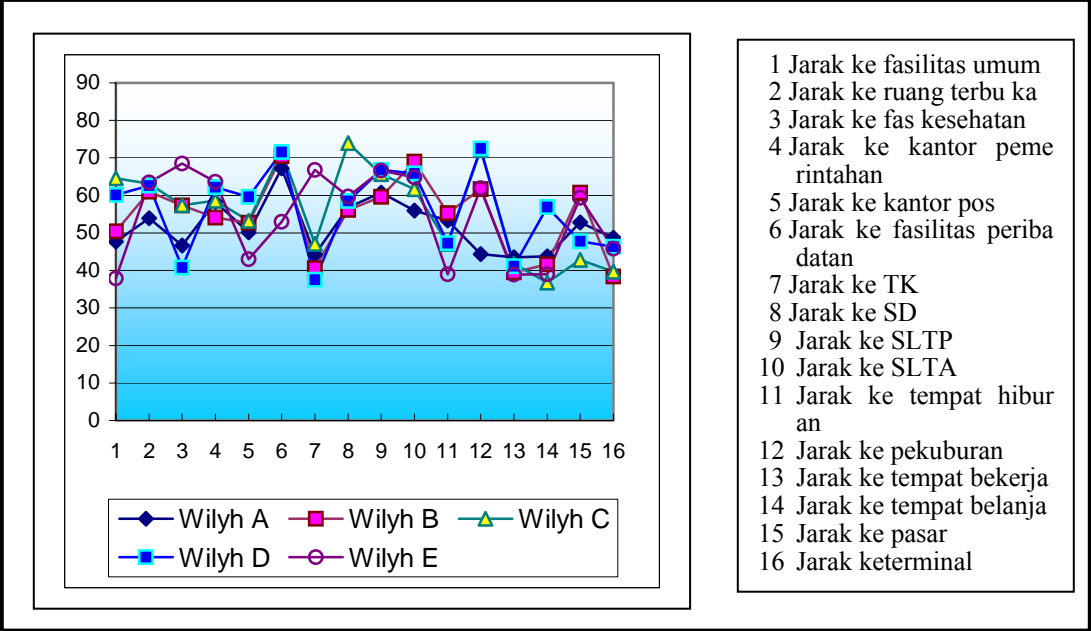
Unsur ketersediaan yang dinilai paling tinggi (baik) di wilayah penelitian adalah ketersediaan tempat peribadatan, ketersediaan SLTP dan SLTA dengan nilai rata-rata yaitu 69,7 dan 63,04. Adapun yang dinilai buruk atau kurang adalah ketersediaan tempat hiburan yaitu 37,25, sedangkan untuk indikator lainnya seperti ketersediaan TK dan SD, ketersediaan tempat bekerja, kantor pemerintah, pekuburan dinilai sedang/cukup baik dan kurang.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4. 12**  
**Nilai Rata-rata Ketersediaan Fasilitas Penunjang (dalam %)**

Jarak ke TK dan jarak ke SD pada unsur kemudahan dinilai baik, yaitu masing-masing 61,69 dan 64,45. Nilai paling rendah yaitu yang dinilai buruk atau kurang adalah jarak ke tempat hiburan, yaitu 38,53. Sedangkan untuk jarak ke tempat fasilitas kesehatan dan peribadatan dinilai sedang. Jarak tempat bekerja yang pada umumnya jauh atau berada di luar wilayah penelitian dinilai sedang yaitu 46,8, hal ini disebabkan adanya kemudahan transpotasi dan aksesibilitas sehingga menurut penilaian penghuni tidak terlalu sulit untuk ditempuh.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4.13**  
**Nilai Rata-rata Kemudahan Pencapaian Aktivitas (dalam %)**

**4.5.4. Karakteristik Penilaian Ketersediaan Infrastruktur**

Tinjauan analisis berikut ini berdasarkan variabel kondisi fisik dan lingkungan, variabel ketersediaan fasilitas penunjang permukiman dan variabel kemudahan pencapaian aktivitas dari masing-masing wilayah pada kawasan permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh pengembang perumahan atau Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati.

**1. Karakteristik Faktor Penilaian Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan (*physical environment*)**

Hasil preferensi masyarakat penghuni tentang ketersediaan infrastruktur terhadap indikator kondisi fisik dan lingkungan di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Gunungpati, dianalisis dengan metoda statistik analisis faktor. Dari analisis terhadap 12 indikator menghasilkan 2 faktor utama yang berpengaruh, dengan nilai

*eigenvalues* untuk faktor 1 sebesar 5,346, faktor 2 sebesar 1,302. Kedua faktor tersebut memiliki nilai *eigenvalues* >1 hal ini menunjukkan bahwa kedua faktor tersebut memiliki nilai keberartian dan dapat diinterpretasikan lebih lanjut. Kedua faktor tersebut sudah mengandung bobot informasi sebanyak 66,48% dari keseluruhan indikator penilaian (tabel 4.15).

**Tabel 4. 15**  
**Nilai Eigenvalue Faktor**  
**Kondisi Fisik dan Lingkungan**

VALUE	EIGENVALUE	% TOTAL VARIANCE	CUMULATIVE EIGENVALUE	CUMULATIVE %
1	5,346	53,461	5,346	53,461
2	1,302	13,016	6,640	66,477

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Berikut ini akan dikaji faktor-faktor utama penilaian unsur kondisi fisik dan lingkungan dengan anggapan bahwa indikator yang pengaruhnya memiliki nilai keberartian adalah yang mempunyai nilai koefisien korelasi > 0,30, maka karakteristik unsur kondisi fisik dan lingkungan dapat diuraikan sebagai berikut :

**Tabel 4. 16**  
**Nilai Koefisien Korelasi**  
**Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan**

No	INDIKATOR	KOEFSIEN KORELASI	
		FAKTOR 1	FAKTOR 2
1	Jaringan jalan lingkungan	<b>0,935</b>	0,192
2	Jaringan air bersih	<b>0,924</b>	0,160
3	Jaringan drainase	<b>0,754</b>	0,423
4	Jaringan telephon	<b>0,910</b>	0,167
5	Penempatan unsur lingkungan	<b>0,665</b>	0,187
6	Tata bangunan pribadi	<b>0,816</b>	0,105
7	Keindahan tata bangunan	0,282	<b>0,494</b>
8	Pola lingkungan keamanan	0,044	0,058
9	Keserasian kebersihan lingkungan	0,511	<b>0,743</b>
10	Keserasian keindahan	0,027	<b>0,934</b>

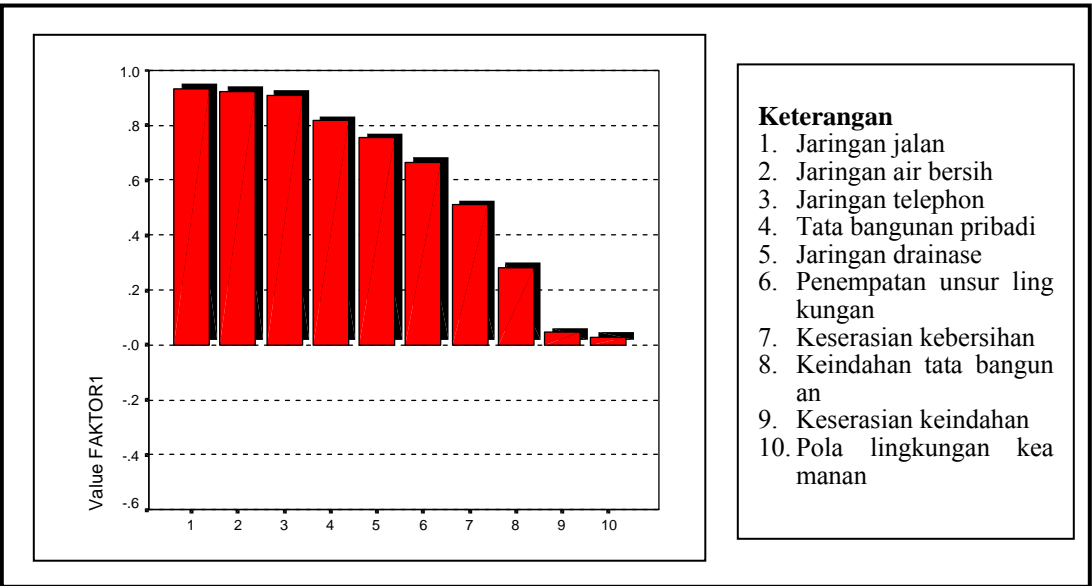
Sumber : Hasil Analisis, 2007

a. Karakteristik Faktor 1, Indikator Prasarana dan Sarana Lingkungan

Faktor 1 pada indikator prasarana dan sarana lingkungan mengandung informasi sebesar 53,46% dari keseluruhan 12 indikator asal. Pada faktor 1 ini ada 6 indikator yang pengaruhnya memiliki keberartian, yaitu :

- 1) Jaringan jalan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,93.
- 2) Jaringan air bersih dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,92.
- 3) Jaringan telepon dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,91
- 4) Tata bangunan pribadi dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,82.
- 5) Jaringan drainase dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,75.
- 6) Penempatan unsur lingkungan dan keindahan ruang terbuka dengan nilai korelasi sebesar 0,66.

Dari analisis diatas dapat diketahui bahwa ke 6 indikator yang berpengaruh terhadap faktor 1, berkaitan dengan aspek **prasarana dan sarana lingkungan**.



Sumber : Hasil Analisis, 2008

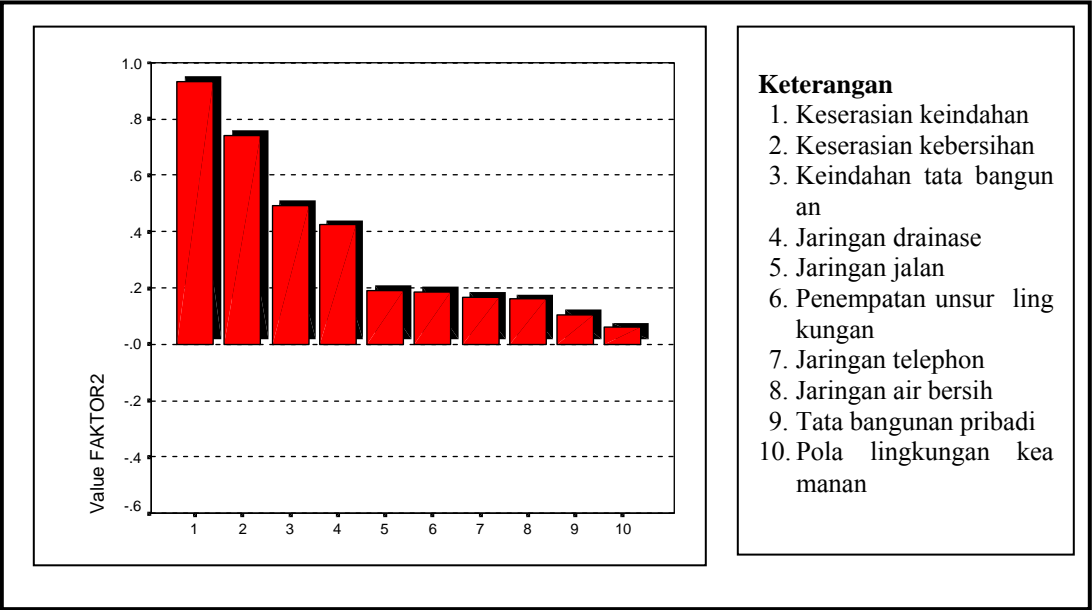
**Gambar 4. 14**  
**Nilai Loading Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan**  
**Berdasarkan Faktor 1**

b. Karakteristik Faktor 2, Indikator Penataan Lingkungan dan Bangunan

Faktor 2 ini mencakup 13,02% dari seluruh indikator, ke 12 indikator penilaian untuk penataan lingkungan dan bangunan. Koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai keberartian ada 3, yaitu :

- 1) Keserasian dan keindahan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,93
- 2) Keserasian dan kebersihan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,74
- 3) Keindahan tata bangunan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,49.

Dari analisis diatas dapat diinterpretasikan bahwa indikator yang berpengaruh secara *significant* pada faktor 2 adalah aspek **penataan bangunan dan lingkungan**.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4. 15**  
**Nilai Loading Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan**  
**Berdasarkan Faktor 2**

2. Karakteristik Faktor Penilaian Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman (*stock availability*)

Dari hasil analisis ke 16 indikator penilaian variabel ketersediaan ini dapat dihasilkan 3 faktor dengan nilai *eigenvalues* untuk faktor ke-1 sebesar 4,546, faktor ke-2 sebesar 3,054, dan faktor ke-3 sebesar 1,576. Ketiga faktor tersebut secara kumulatif telah mencakup 57,36% dari keseluruhan indikator penilaian tersebut, dimana ketiga faktor tersebut merupakan faktor yang memiliki *eigenvalues* >1 yaitu merupakan faktor yang memiliki nilai keberartian (tabel 4.17).

**Tabel 4. 17**  
**Nilai Eigenvalue Faktor**  
**Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman**

VALUE	EIGENVALUE S	% TOTAL VARIANC E	CUMULATIVE EIGENVALUE	CUMULATIVE %
1	4,546	28,415	4,546	28,415
2	3,054	19,089	7,600	47,504
3	1,576	9,853	9,170	57,357

Sumber : Hasil analisis, 2007

Selanjutnya akan dikaji faktor-faktor utama penilaian variabel ketersediaan berdasarkan koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai keberartian (*significant*) minimal 0,30, maka karakteristik setiap faktor dari variabel ketersediaan dapat diuraikan sebagai berikut:

**Tabel 4. 18**  
**Nilai Koefisien Korelasi (Loading)**  
**Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman**

No	VARIABEL	KOEFSIEN KORELASI		
		FAKTOR 1	FAKTOR 2	FAKTOR 3
1	Ketersediaan fasilitas umum	-0,196	<b>0,632</b>	-0,149
2	Ketersediaan ruang terbuka	-0,129	-0,474	<b>0,691</b>
3	Ketersediaan fasilitas	<b>0,852</b>	-0,221	0,280
4	kesehatan	<b>0,624</b>	0,161	0,476
5	Ketersediaan kantor	0,189	<b>0,725</b>	0,124
6	pemerintahan	-0,460	<b>0,512</b>	-0,191
7	Ketersediaan kantor pos	<b>0,917</b>	-0,047	0,123
8	Ketersediaan fasilitas	<b>0,607</b>	0,392	-0,134

9	peribadatan	0,285	-0,028	0,531
10	Ketersediaan TK	0,153	0,076	<b>0,746</b>
11	Ketersediaan SD	-0,081	<b>0,652</b>	-0,343
12	Ketersediaan SLTP	0,531	0,302	<b>0,590</b>
13	Ketersediaan SLTA	-0,602	-0,050	-0,084
14	Ketersediaan tempat hiburan	0,050	<b>0,773</b>	0,122
15	Ketersediaan pekuburan	0,552	0,035	0,130
16	Ketersediaan tempat bekerja	-0,255	-0,067	0,021
	Ketersediaan pasar			
	Ketersediaan tempat belanja			
	Ketersediaan terminal			

Sumber : Hasil Analisis, 2007

a. Karakteristik Faktor 1, Indikator Ketersediaan Sarana Sosial Kemasyarakatan

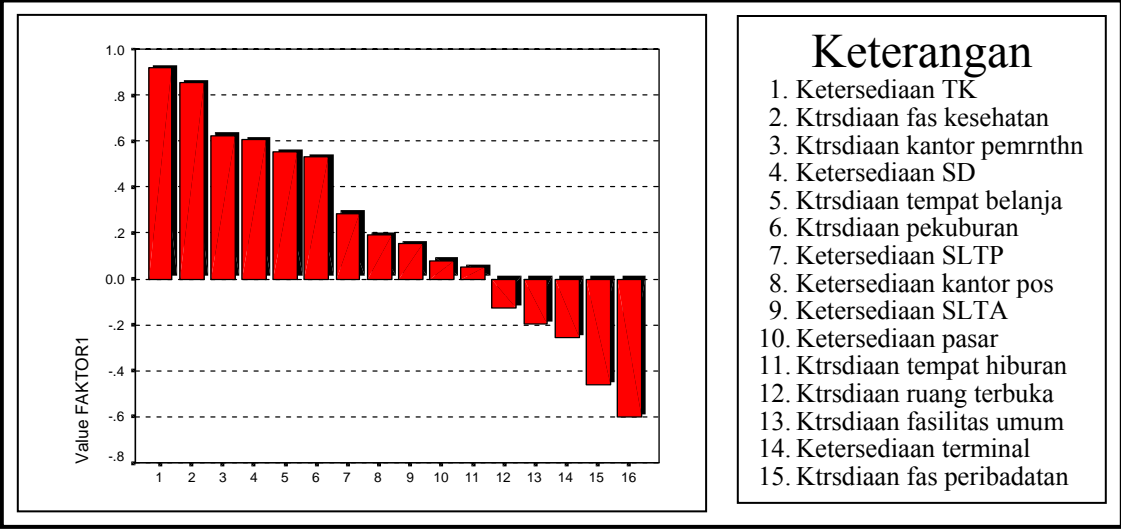
Faktor 1 ini mengandung bobot informasi sebesar 28,42% dari seluruh indikator asal. Koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai keberartian pada faktor 1 ini ada 5 indikator, yaitu :

- 1) Ketersediaan sekolah TK dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,92.
- 2) Ketersediaan fasilitas kesehatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,85.
- 3) Ketersediaan kantor pemerintah dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,62
- 4) Ketersediaan sekolah SD dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,61
- 5) Ketersediaan tempat bekerja dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,60

Indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 1 tersebut adalah variabel ketersediaan yang berkaitan dengan aspek **ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan**.

Pada penilaian faktor 1 dari unsur ketersediaan (*stock availability*) ini masih terdapat nilai *loading* yang berkutub negatip, akan tetapi nilai loadingnya relatif kecil dibandingkan nilai terkecil dari indikator yang secara keberartian mempunyai pengaruh yaitu 0,30. Oleh karena itu pengaruh indikator pada faktor ini juga cukup dominan didalam kutub positif. Ini berarti penilaian atas dasar indikator penilaian asal, akan searah dengan penilaian yang diberikan di dalam perangkat faktor 1 ini.





Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 4.16

Nilai Loading Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman Berdasarkan Faktor 1

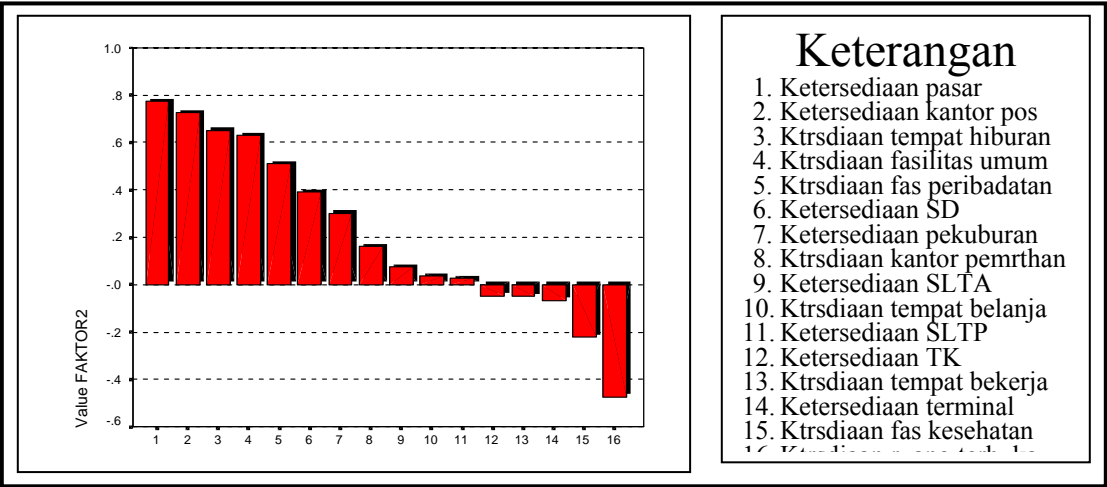
b. Karakteristik Faktor 2, Indikator Ketersediaan Sarana Sosial Kebudayaan

Indikator yang memiliki pengaruh pada faktor 2 ketersediaan sarana sosial kebudayaan ada 5 yaitu :

- 1) Ketersediaan pasar dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,77.
- 2) Ketersediaan Kantor Pos dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,75
- 3) Ketersediaan tempat hiburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,65
- 4) Ketersediaan fasilitas umum dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,63
- 5) Ketersediaan tempat peribadatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,51

Indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 2 tersebut adalah variabel ketersediaan fasilitas penunjang permukiman yang berkaitan dengan aspek **ketersediaan sarana sosial kebudayaan.**

Faktor ke 2 ini mengandung bobot informasi sebesar 19,09% dari nilai keseluruhan 16 indikator penilaian dan memiliki beberapa nilai *loading* yang negatif, akan tetapi memiliki nilai yang relatif kecil dibandingkan nilai terendah dari *loading* yang memiliki nilai keberartian yaitu 0,30. Oleh karena itu nilai koefisien korelasi yang arahnya negatif tersebut tidak terlalu memiliki keberartian pengaruh terhadap faktor ke 2 ini.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 4. 17  
Nilai Loading Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman Berdasarkan Faktor 2

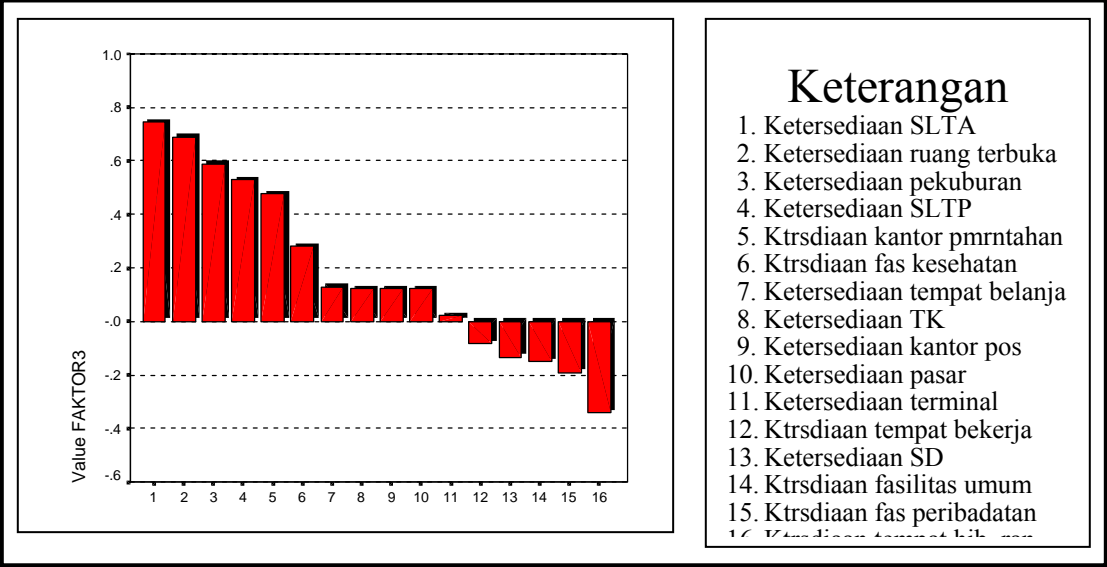
c. Karakteristik Faktor 3, Indikator Ketersediaan Sarana Sosial Ekonomi

Pada faktor 3 ini mengandung bobot informasi sebesar 9,85%, dan ada 4 indikator yang pengaruhnya memiliki nilai keberartian yaitu:

- 1) Ketersediaan SLTA dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,75
- 2) Ketersediaan ruang terbuka dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,69
- 3) Ketersediaan perkuburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,59
- 4) Ketersediaan SLTP dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,53

Dari analisis diatas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 3 dari unsur ketersediaan tersebut, dapat dikelompokkan ke dalam aspek **ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan** dan aspek **ketersediaan sarana sosial kebudayaan**.

Faktor ke 3 ini masih memiliki beberapa nilai *loading* yang negatif, akan tetapi memiliki nilai yang relatif kecil dibandingkan nilai terendah dari *loading* yang memiliki nilai keberartian yaitu 0,30. Oleh karena itu nilai koefisien korelasi yang arahnya negatif tersebut tidak terlalu memiliki keberartian pengaruh terhadap faktor ke 3 ini.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 4. 18

Nilai Loading Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman Berdasarkan Faktor 3

3. Karakteristik Penilaian Faktor Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas

Sebagaimana yang telah diuraikan terdahulu bahwa penilaian terhadap manfaat dan tingkat pelayanan variabel kemudahan pencapaian aktivitas (*accessibility*) didasarkan pada sejumlah indikator tertentu. Dari sejumlah indikator tersebut akan ada faktor-faktor utama yang mendasari penilaian terhadap ketersediaan infrastruktur di wilayah penelitian.

Hasil persepsi masyarakat pemakai tentang unsur kemudahan ini dilakukan dengan metoda statistik yaitu analisis faktor. Dari analisis 16 indikator penilaian unsur kemudahan terdapat 3 faktor utama yang memiliki nilai *eigenvalues* 1,931 sampai 4,306, ketiga faktor tersebut secara kumulatif telah mencakup 56,23% dari keseluruhan indikator penilaian tersebut (16 indikator). Ketiga faktor tersebut merupakan faktor yang memiliki *eigenvalues* > 1 yaitu merupakan faktor yang memiliki nilai keberartian (tabel 4.19)

**Tabel 4. 19**  
**Niai Eigenvalue Faktor**  
**Kemudahan Pencapaian Aktivitas**

VALUE	EIGENVALUE	% TOTAL VARIANC E	CUMULATIVE EIGENVALUE S	CUMULATIVE %
1	4,306	26,910	4,306	26,910
2	2,759	17,246	7,065	44,156
3	1,931	12,070	8,996	56,225

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Dengan berdasarkan teori multivariate dapat ditentukan koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai “keberartian (*significant*)” adalah yang besarnya minimal 0,30, maka karakteristik ketersediaan infrastruktur variabel kemudahan pencapaian aktivitas dapat diuraikan sebagai berikut:

**Tabel 4. 20**  
**Nilai Koefisien Korelasi (Loading)**  
**Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas**

No	VARIABEL	KOEFSIEN KORELASI		
		FAKTOR 1	FAKTOR 2	FAKTOR 3
1	Jarak ke fasilitas umum	-0,379	0,674	-0,357
2	Jarak ke ruang terbuka	0,241	-0,620	0,027
3	Jarak ke fas kesehatan	0,849	0,039	-0,235
4	Jarak ke kantor Pmrtahan	0,605	0,150	0,289
5	Jarak ke kantor Pos	-0,130	0,547	0,620
6	Jarak ke Peribadatan	-0,615	0,363	-0,023
7	Jarak ke TK	0,853	0,210	-0,055
8	Jarak ke SD	0,378	0,605	-0,079
9	Jarak ke SLTP	0,458	0,005	-0,106
10	Jarak ke SLTA	0,470	-0,062	0,318
11	Jarak ke tempat hiburan	-0,483	0,465	0,462
12	Jarak ke Pekuburan	0,660	0,439	-0,166
13	Jarak ke tempat bekerja	-0,540	-0,255	0,007
14	Jarak ke pasar	-0,116	0,639	0,033
15	Jarak ke perberbelanjaan	0,581	0,072	0,579
16	Jarak ke Terminal	-0,094	-0,304	0,762

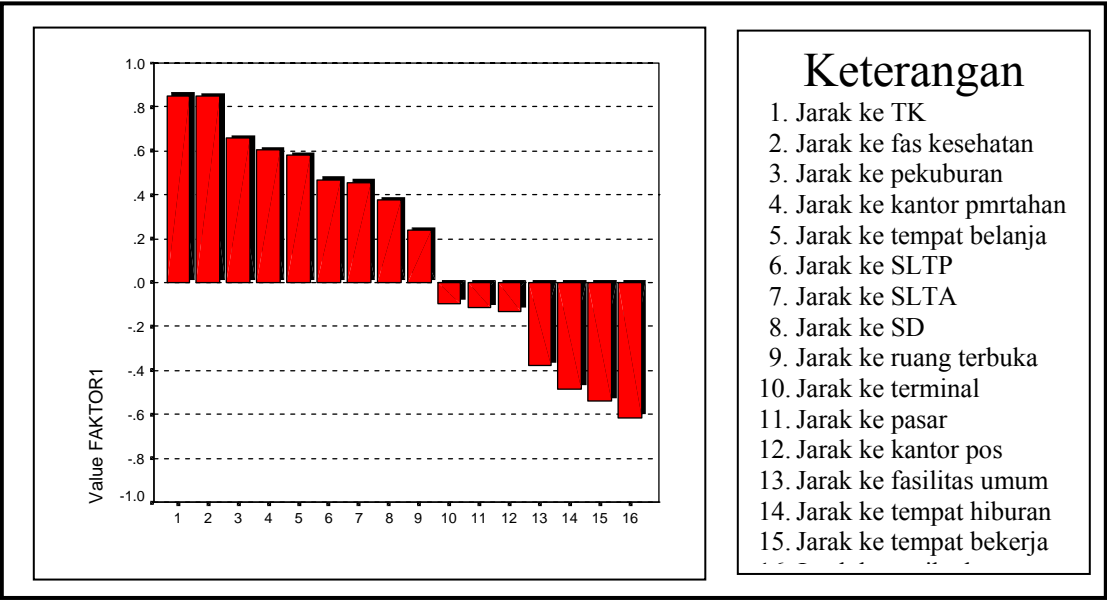
Sumber : Hasil Analisis, 2007

a. Karakteristik Faktor1, Indikator Kemudahan ke Kegiatan Sosial Kemasyarakatan

Korelasi antara indikator-indikator penilaian indikator kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan dengan faktor 1 yang memiliki nilai keberartian adalah:

- 1) Jarak ke TK dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,85
- 2) Jarak ke fasilitas kesehatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,85.
- 3) Jarak ke pekuburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,66.
- 4) Jarak ke kantor pemerintahan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,61.
- 5) Jarak ke tempat perbelanjaan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,58.
- 6) Jarak ke SD dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,38
- 7) Jarak ke tempat hiburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,48
- 8) Jarak ke tempat bekerja dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,54
- 9) Jarak ke tempat peribadatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,62

Pada nilai *loading* dalam faktor 1 variabel kemudahan pencapaian aktivitas, terdapat beberapa indikator yang nilai loadingnya relatif kecil dibandingkan dengan nilai terkecil dari indikator yang memiliki nilai keberartian. Secara keseluruhan faktor 1 ini mencakup 26,91% dari indikator ke 16 indikator penilaian variabel kemudahan pencapaian aktivitas, dari analisis ini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan indikator tersebut berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 1 tersebut. Faktor utama penilaian unsur kemudahan pencapaian aktivitas di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati adalah pertimbangan aspek kemudahan ke kegiatan sosial budaya.



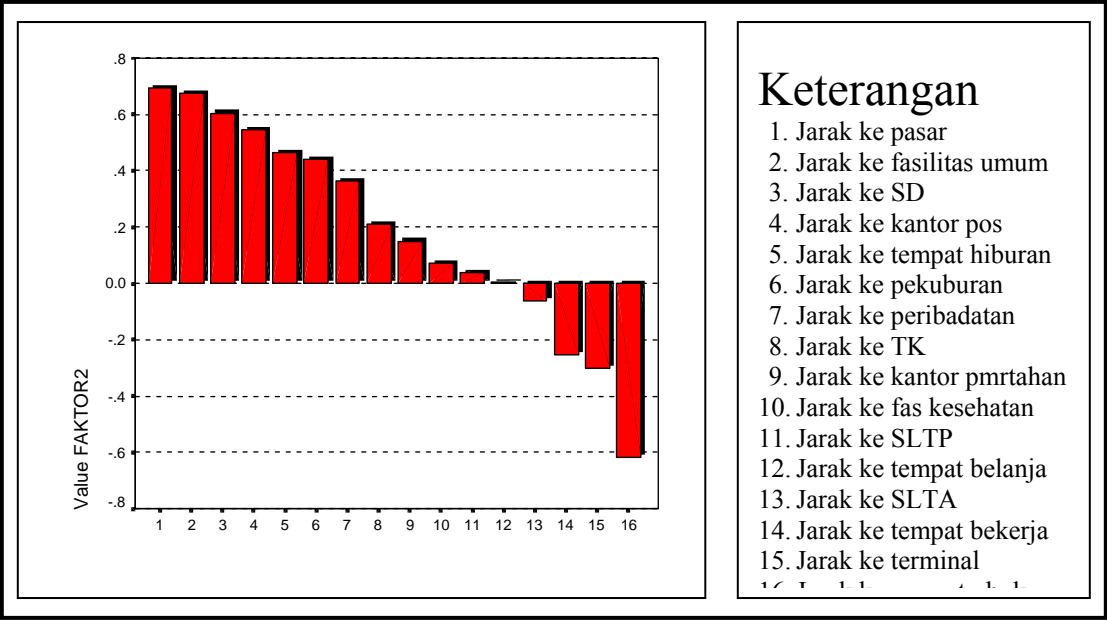
Nilai Loading Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas Berdasarkan Faktor 1

b. Karakteristik Faktor 2, Indikator Kemudahan ke Kegiatan Sosial Kebudayaan

Korelasi antara indikator-indikator penilaian indikator kemudahan ke kegiatan sosial kebudayaan dengan faktor 2 yang memiliki nilai keberartian adalah:

- 1) Jarak ke pasar dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,69
- 2) Jarak ke fasilitas umum dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,67
- 3) Jarak ke ruang terbuka dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,62

Secara keseluruhan faktor 2 ini mencakup 20,53% dari indikator ke 16 indikator penilaian untuk unsur kemudahan. Dari analisis ini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan 3 indikator tersebut, berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 2 tersebut. Faktor ke-2 penilaian terhadap variabel kemudahan pencapaian aktivitas di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati adalah pertimbangan aspek **kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan.**



Sumber : Hasil Analisis, 2007

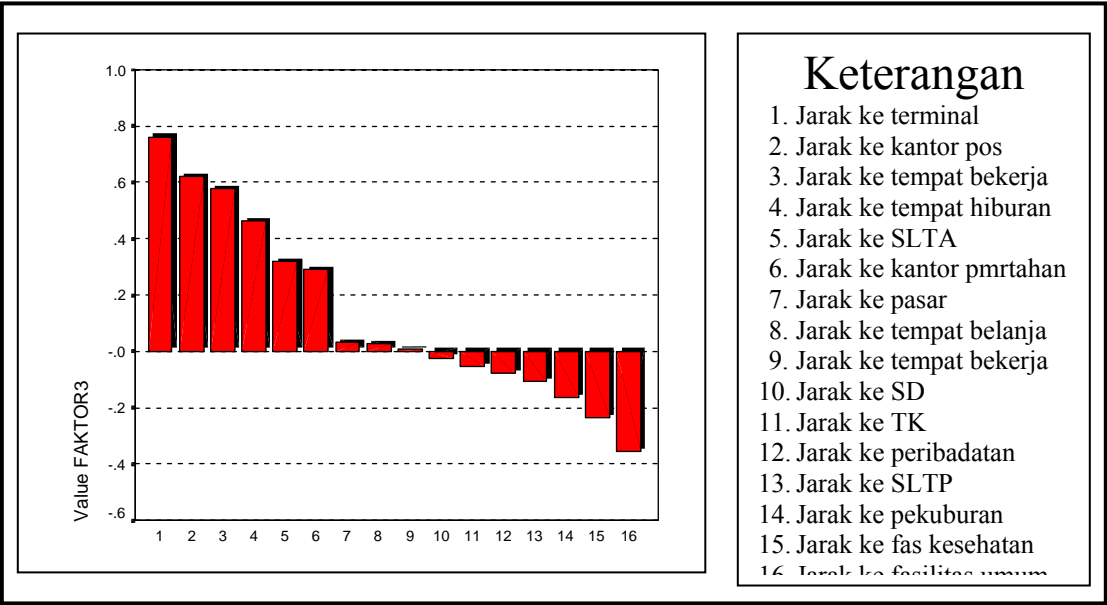
**Gambar 4. 20**  
**Nilai Loading Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas**  
**Berdasarkan Faktor 2**

c. Karakteristik Faktor 3, Indikator Kemudahan ke Kegiatan Sosial Ekonomi

Berdasarkan koefisien korelasi (*loading*) yang mempunyai nilai keberartian (*significant*), maka pada faktor 3 ini ada 2 indikator yang berpengaruh yaitu:

- 1) Jarak ke terminal dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,76
- 2) Jarak ke kantor pos dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,62

Secara keseluruhan faktor 3 ini mencakup 12,10% dari indikator ke 16 indikator penilaian untuk unsur kemudahan. Dari analisis ini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan 2 indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor ke 3 tersebut, maka penilaian terhadap variabel kemudahan di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati adalah pertimbangan aspek **kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi**.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4. 21**  
**Nilai Loading Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas**  
**Berdasarkan Faktor 3**

**4. 5. 5. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Pada Tiap-tiap Wilayah**

Penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur yang menyangkut unsur kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan fasilitas penunjang permukiman dan kemudahan pencapai aktivitas, didasarkan pada penilaian penduduk terhadap manfaat, tingkat pelayanan dan kondisi unsur-unsur ketersediaan infrastruktur di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati.

Dalam analisis selanjutnya akan ditinjau dari manfaat dan tingkat pelayanan faktor-faktor ketersediaan infrastruktur untuk masing-masing bagian wilayah perumahan, dengan berdasarkan pada 8 nilai faktor berikut ini:



**Tabel 4. 21**  
**Nilai Faktor Berdasarkan 8 Faktor Utama**  
**Pada Tiap Wilayah Perumahan di Gunungpati**

	NILAI FAKTOR UTAMA							
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>A</b>	0,860	0,487	0,881	0,895	0,475	0,475	0,891	0,485
<b>B</b>	-0,725	-0,209	0,847	0,801	0,904		0,490	-0,060
<b>C</b>	-0,031	0,706	-0,611	0,884	0,787	0,646	-0,370	-0,363
<b>D</b>	0,602	0,179	0,422	0,481	0,792	-0,692	-0,021	-0,495
<b>E</b>	0,417	0,815	0,425	-0,038	0,414	0,217	0,553	

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Dengan berdasarkan faktor (*factor score*) untuk setiap wilayah tersebut diatas, maka dapat dilakukan kajian terhadap ketersediaan infrastruktur secara spasial pada setiap wilayah perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunugpati. Adapun kajian terhadap karakteristik ketersediaan infrastruktur untuk masing-masing wilayah dilandasi oleh ke-8 nilai faktor utama tersebut diatas.

Selanjutnya untuk melakukan analisis karakteristik ketersediaan infrastruktur masing-masing wilayah, perlu dilakukan pengklasifikasian terhadap data analisis faktor, yaitu dengan mengelompokkan nilai faktor (*factor score*) menggunakan pengelompokan rentang sturges. Berdasarkan pengelompokan rentang inilah kemudian dikelompokan nilai manfaat dan tingkat pelayanan di setiap wilayah. Jumlah dan rentang penilaian ditetapkan berdasarkan kriteria sturges. Setelah melalui perhitungan besarnya nilai rentang kelompok adalah 0,50, maka berdasarkan nilai rentang tersebut diperoleh klasifikasi pengelompokan sebagai berikut:

**Tabel 4. 22**  
**Klasifikasi Rentang Penilaian**  
**Dengan Metode Sturges**

KRITERIA PENILAIAN	JUMLAH
Sangat baik	0,46 - 0,90
Baik	0,01 - 0,45
Buruk	-0,46 - 0,00
Sangat buruk	-0,90 - -0,45

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Dari pengelompokan rentang nilai faktor tersebut akan mempermudah penilaian terhadap karakteristik ketersediaan infrastruktur pada masing-masing wilayah. Adapun analisis spasial karakteristik ketersediaan infrastruktur masing-masing bagian wilayah perumahan di Kecamatan Gunungpati berdasarkan faktor-faktor utama dapat dijelaskan sebagai berikut:

**1. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Prasarana dan Sarana Lingkungan**

Faktor utama ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan (fk1) menyangkut aspek kondisi fisik dan lingkungan (*physical environment*). Berdasarkan unsur-unsur penilaian pokok jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan listrik, jaringan telepon dan penempatan unsur lingkungan.

Dari kajian terhadap nilai faktor yang terkait dengan faktor utama ini yang dinilai sangat baik ketersediaan infrastrukturnya adalah wilayah A, wilayah D. Kedua wilayah tersebut memiliki nilai faktor sangat baik, hal ini dapat ditunjukkan dengan adanya jaringan jalan yang sangat baik di wilayah A terutama di perumahan Kradenan Asri dengan jalan aspal yang sangat baik, perumahan Puri Sartika, Trangkil Sejahtera, Safira Mitra juga menggunakan jalan aspal walaupun sebagian mengelupas. Sedangkan

perumahan Bukit Sukorejo di wilayah A dan di perumahan Kandri Permai di wilayah D, menggunakan paving blok Jaringan air bersih di perumahan Kradenan Asri di wilayah A dan di perumahan Kandri Permai di wilayah D menggunakan fasilitas PDAM dan terlayani sangat baik, sedangkan di perumahan Puri Sartika, Bukit Sukorejo, Trangkil Sejahtera dan perumahan Safira Mitra layanan jaringan air bersih diusahakan oleh developer dengan sumber air artesis dan sumur konvensional. Jaringan drainase cukup baik, dengan dimensi yang cukup lebar di kedua wilayah dan tidak terjadi genangan pada saat terjadi hujan ataupun tidak hujan. Penempatan unsur-unsur bangunan yang serasi, tersedianya halaman dan jalan-jalan lingkungan yang cukup lebar di pusat-pusat lingkungan. Selain itu didukung oleh pola lingkungan dan keamanan secara keseluruhan, keserasian keindahan dan kebersihan lingkungan, oleh karena itu secara umum di wilayah A, wilayah D. Di wilayah B yaitu perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah memiliki nilai ketersediaan infrastruktur yang sangat buruk, hal ini karena wilayah tersebut tidak memiliki kondisi jalan lingkungan yang sangat buruk. Perumahan Sekar Gading di wilayah B jaringan jalan menggunakan paving blok yang kondisinya sudah tidak baik dan sebagian jalan lebih tinggi dari lantai rumah. Sedangkan di perumahan Anugrah walaupun jaringan jalan menggunakan paving blok yang kondisinya cukup, akan tetapi akses jalan untuk masuk di perumahan sangat buruk. Jaringan air bersih tidak menggunakan fasilitas pelayanan PDAM dan hanya diusahakan oleh Developer dengan sumber air dari sumur artesis. Di wilayah C yaitu perumahan Griya Waroka memiliki nilai ketersediaan infrastruktur yang buruk, hal ini karena wilayah tersebut tidak memiliki kondisi jalan lingkungan yang kurang baik. Sedangkan wilayah E memiliki nilai ketersediaan infrastruktur yang cukup baik. Jalan lingkungan masih cukup baik, jaringan drainase cukup baik, penempatan unsur-unsur bangunan yang serasi, tersedianya halaman dan jalan-jalan lingkungan yang cukup lebar di pusat-pusat lingkungan.

## **2. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Penataan Lingkungan dan Bangunan**

Faktor utama ketersediaan infrastruktur (fk2) menyangkut aspek kondisi fisik dan lingkungan, dimana aspek ini dipengaruhi oleh 6 unsur yaitu tata bangunan pribadi, keindahan tata bangunan, pola lingkungan dan keamanan, keserasian dipusat lingkungan dan kebersihan umum, keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau, keindahan ruang terbuka dan kualitas tempat temu, berdasarkan unsur-unsur tersebut maka faktor ini dapat dikategorikan sebagai faktor utama **penataan lingkungan dan bangunan**.

Dari kajian terhadap nilai faktor yang terkait dengan nilai faktor utama ini yang memiliki nilai yang sangat baik unsur ketersediaan infrastrukturnya adalah di wilayah A, wilayah C, dan wilayah E. Hal ini dapat diketahui bahwa pola penataan bangunan di wilayah A, wilayah C dan wilayah E yang menyangkut keindahan tata bangunan, keserasian penataan rumah tinggal antara yang satu dengan lainnya. Wilayah A terletak di kelurahan Sukorejo, yaitu perumahan Kradenan, Puri Sartika, Trangkil Sejahtera terlihat keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau sudah teratur yang dapat membentuk ruang terbuka dengan pemandangan yang sangat baik. Tempat temu dengan kualitas yang cukup dan tingkat lingkungan wilayah terdapat di kelurahan Sukorejo, yaitu gedung pertemuan yang dapat digunakan juga untuk lapangan olah raga, juga terdapat lapangan bola voli dan lapangan sepak bola. Perumahan Kradenan, Puri Sartika, Bukit Sukorejo dan Safira Mitra menggunakan pola keamanan lingkungan yang baik, yaitu dengan tenaga Satpam. Wilayah D yaitu perumahan Kandri terleta di kelurahan Kandri, memiliki nilai ketersediaan infrastruktur cukup baik. Penataan lingkungan yang menyangkut keindahan tata bangunan, keserasian penataan rumah tinggal antara yang satu dengan lainnya, dinilai cukup oleh penghuni. Sedangkan yang dinilai buruk adalah di wilayah B, yaitu perumahan Sekar Gading dan Anugrah yang terletak di kelurahan Patemon. Hal ini terlihat bahwa keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau belum terbentuk. Secara keseluruhan wilayah memiliki ketersediaan infrastruktur yang cukup memadai.

### **3. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Sarana Sosial Kemasyarakatan**

Faktor utama ketersediaan infrastruktur yang ke tiga (fk3) didasari oleh 6 unsur ketersediaan sarana sosial masyarakat yang meliputi ketersediaan fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka, ketersediaan fasilitas kesehatan, ketersediaan kantor pemerintahan, ketersediaan kantor pos dan ketersediaan tempat peribadatan.

Dari ke-6 unsur penilaian pokok tersebut berdasarkan nilai faktor dapat diketahui bahwa wilayah yang memiliki nilai sangat baik adalah di wilayah A dan wilayah B. Wilayah A dan wilayah B dinilai sangat baik karena memiliki berbagai sarana sosial yang sangat mencukupi yaitu fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka dengan pemandangan yang sangat bagus. Ketersediaan kantor pemerintahan, fasilitas kesehatan dan kantor pos terletak paling dekat dengan wilayah A dan wilayah B, maka wilayah A dan wilayah B dinilai sangat baik, karena itu wilayah A dan wilayah B dapat dikatakan sebagai pusat ketersediaan fasilitas pemerintahan yang merupakan salah satu media untuk melakukan aktivitas kemasyarakatan. Wilayah A dinilai sangat baik karena di wilayah A tersedia fasilitas walaupun diluar wilayah penelitian, seperti kantor pos, puskesmas dan dokter praktek yang memiliki skala pelayanan untuk seluruh penghuni perumahan. Juga tersedia fasilitas peribadatan yang cukup lengkap yaitu masjid dan gereja dengan skala pelayanan untuk seluruh penghuni. Selain itu di wilayah A juga tersedia berbagai fasilitas perkantoran seperti PLN, PDAM dan BRI.

Wilayah D dan wilayah E dinilai baik, kedua wilayah tersebut juga memiliki fasilitas sarana sosial kemasyarakatan yang cukup baik namun jarak jangkauan yang kurang baik dan beberapa fasilitas tersebut berada diluar kedua wilayah.

Sedangkan wilayah C dinilai sangat buruk disebabkan tidak tersedianya fasilitas sarana sosial kemasyarakatan untuk skala lingkungan seperti kurangnya fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka, ketersediaan fasilitas kesehatan, ketersediaan kantor pemerintahan, karena fasilitas tersebut sebagian besar hanya terdapat diluar lingkungan wilayah.

#### **4. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Sarana Sosial Budaya**

Berdasarkan penilaian standar ketersediaan infrastruktur sarana sosial budaya) didasari oleh 6 unsur ketersediaan sarana sosial budaya yang meliputi ketersediaan TK, ketersediaan SD, ketersediaan SLTP, ketersediaan SLTA, ketersediaan tempat hiburan dan ketersediaan pekuburan. Yang memiliki nilai sangat baik adalah wilayah A, wilayah B, dan wilayah C. Wilayah D hanya memiliki nilai baik, sedangkan yang memiliki nilai sangat buruk adalah wilayah E.

Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa ketersediaan sarana sosial budaya, di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati banyak terpusat di wilayah A dan wilayah B. Wilayah tersebut memiliki ketersediaan yang sangat baik dinilai dari penyediaan sarana sosial budayanya khususnya ketersediaan fasilitas pendidikan (TK, SD, SLTP dan SLTA, bahkan perguruan tinggi UNNES) yang dapat melayani kebutuhan penghuninya. Secara keseluruhan seluruh perumahan di wilayah A, B, dan C berdasarkan faktor utama ketersediaan sarana sosial budaya berdasarkan penilaian standar sudah mencukupi dan sangat baik. Di wilayah C yaitu perumahan Griya Waroka yang terletak di kelurahan Kalisegoro, memiliki ketersediaan fasilitas pendidikan terutama ketersediaan TK dan SD dengan kualitas yang sangat baik. Juga memiliki fasilitas sarana peribadatan yang sangat baik dan fasilitas pekuburan yang memadai. Di Wilayah D yaitu perumahan Kandri yang terletak di kelurahan Kandri, hanya memiliki nilai baik dilihat dari penyediaan sarana sosial budayanya khususnya ketersediaan fasilitas pendidikan (TK, SD, SLTP dan SLTA), karena fasilitas tersebut terletak di luar wilayah kelurahan. Perumahan di wilayah ini memiliki ketersediaan tempat hiburan dan rekreasi Gua Kreyo yang terletak di kelurahan Kandri, juga tempat kolam renang dan pemancingan Ngrembel. Secara keseluruhan perumahan wilayah D berdasarkan faktor utama ketersediaan sarana sosial budaya berdasarkan penilaian standar sudah mencukupi. Sedangkan wilayah perumahan yang memiliki penilaian yang sangat buruk adalah wilayah D, karena tidak memiliki fasilitas sarana sosial kebudayaan.

## **5. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Sarana Sosial Ekonomi**

Faktor utama ke lima ini menyangkut ketersediaan sosial dan ekonomi yang memiliki 4 unsur yaitu ketersediaan tempat bekerja, ketersediaan pasar, ketersediaan tempat belanja, dan ketersediaan terminal.

Ketersediaan infrastruktur yang terkait dengan fasilitas sarana sosial dan ekonomi, di wilayah A yang terletak di kelurahan Sukorejo terutama di perumahan Kradenan Asri memiliki nilai sangat baik. Ketersediaan tempat perbelanjaan di setiap perumahan yang terdapat di wilayah A (pertokoan, kios dan warung) hampir merata walaupun memiliki skala pelayanan yang berbeda. Di wilayah B dan wilayah E ketersediaan infrastrukturnya hanya dinilai baik, ketersediaan tempat perbelanjaan di setiap wilayah (pertokoan, kios dan warung) hampir merata dan memiliki skala pelayanan yang berbeda, sedangkan untuk wilayah E dinilai baik, karena di wilayah D hanya tersedia fasilitas perdagangan skala lingkungan seperti warung, kios dan pertokoan. Berdasarkan penilaian standar ketersediaan jumlah fasilitas perbelanjaan di wilayah D dinilai belum mencukupi namun dinilai baik oleh penghuni. Selain itu ketersediaan tempat bekerja di wilayah penelitian sangat terbatas, kebanyakan penghuni bekerja di luar wilayah penelitian. Oleh karena itu penilai untuk setiap wilayah mengenai ketersediaan tempat untuk bekerja hampir sama. Dari hasil penilaian tersebut dapat dikatakan ketersediaan faktor kelima dari unsur ketersediaan ini cukup merata untuk masing-masing wilayah karena memiliki tingkat penilaian yang hampir sama, dan masing-masing wilayah memiliki fasilitas umum yang dapat digunakan oleh penghuni seperti ketersediaan pasar, tempat belanja dan terminal.

#### 6. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Kemudahan ke Kegiatan Sosial Kemasyarakatan

Faktor utama ketersediaan infrastruktur yang ke enam ini didasari oleh faktor kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan yang menyangkut jarak ke tempat-tempat fasilitas umum, jarak ke ruang terbuka, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke kantor pemerintahan, jarak ke kantor pos dan jarak ke tempat peribadatan.

Dari nilai faktor yang terkait dengan faktor utama (fk6) ini, wilayah yang memiliki nilai sangat baik ketersediaan infrastrukturnya adalah wilayah A dan wilayah C. Hal ini disebabkan di wilayah tersebut (terutama di wilayah A) terdapat fasilitas pemerintahan dan kantor pos sehingga penghuni yang tinggal di wilayah tersebut tidak kesulitan untuk melakukan aktivitas kemasyarakatan dan pemerintahan, walaupun lokasi fasilitas tersebut tidak memiliki aksesibilitas yang baik (tidak dilalui kendaraan umum, kondisi jalan buruk/rusak dan berada diluar wilayah), namun penghuni yang tinggal di dalam lingkungan wilayah A dapat mencapai fasilitas tersebut dengan mudah. Di wilayah C memiliki nilai yang sangat baik, hal ini di wilayah tersebut memiliki sarana peribadatan yang memadai dengan jarak yang sangat mudah dicapai. Sedangkan di wilayah E memiliki nilai cukup baik, ini disebabkan sebagian fasilitas tersebut berada diluar wilayah lingkungan, akan tetapi masih memiliki aksesibilitas yang cukup mudah pencapaiannya. Kemudahan pencapaian ke berbagai aktivitas kemasyarakatan didukung pula oleh ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan di wilayah-wilayah tersebut meliputi sarana untuk melakukan interaksi sosial seperti gedung pertemuan dan open space (taman, lapangan olah raga), memiliki jarak yang cukup dekat dengan terminal kurang lebih 300 meter sehingga mempermudah melakukan aktivitas diluar wilayah penelitian, kecuali di wilayah C karena tidak dilalui transportasi angkutan umum,.

Wilayah C dinilai memiliki ketersediaan infrastruktur yang buruk, hal ini disebabkan lokasi fasilitas sosial kemasyarakatan (seperti balai pertemuan dan kantor pemerintahan) jauh dari wilayah C. Oleh karena itu penghuni yang tinggal di wilayah tersebut dalam memenuhi kebutuhannya untuk melakukan aktivitas sosial kemasyarakatan harus keluar wilayah, yang jarak capainya dinilai cukup jauh mencapai antara 500 sampai 1 km lebih.



## 7. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Kemudahan ke Kegiatan Sosial Budaya

Dari uraian sebelumnya dijelaskan bahwa penilaian faktor utama kemudahan ke kegiatan sosial budaya meliputi jarak ke TK, jarak ke SD, jarak ke SLTP, jarak ke SMU, jarak ke tempat hiburan dan jarak ke pekuburan, menjadi landasan penilaian ketersediaan infrastruktur unsur kemudahan pencapaian aktivitas.

Dari kajian dengan nilai faktor utama pada setiap wilayah berdasarkan faktor ketujuh (fk7) ini, maka wilayah yang dinilai sangat baik adalah di wilayah A. Ketersediaan unsur infrastruktur kemudahan pencapaian ke sarana pendidikan di wilayah A dinilai paling baik ketersediaannya, didukung oleh ketersediaan fasilitas pendidikan yang cukup lengkap di wilayah tersebut yaitu dari TK hingga SLTA, sehingga penghuni yang tinggal di dalamnya tidak kesulitan dalam menjangkau fasilitas tersebut dengan jarak pencapaiannya yang cukup dekat, karena lokasi fasilitas pendidikan tersebut terletak di tengah/pusat lingkungan. Selain itu didukung oleh kemudahan untuk menggunakan sarana transportasi karena jalan menuju sarana pendidikan tersebut dilalui angkutan umum. Fasilitas pendidikan di wilayah lainnya juga memiliki kualitas yang baik dan memiliki skala pelayanan untuk seluruh penghuni perumahan.

Di Wilayah B dan wilayah C yaitu perumahan Sekar Gading, Anugrah dan Griya Waroka, ketersediaan infrastrukturnya hanya dinilai baik hal ini karena penghuni merasakan jarak capai yang cukup dekat dari pusat hunian. Di wilayah E yaitu perumahan Bukit Manyaran Permai ketersediaan infrastrukturnya juga hanya dinilai baik. Penghuni menilai baik karena jarak capai yang cukup dekat dari pusat hunian, hal tersebut juga didukung oleh kemudahan aksesibilitas karena wilayah perumahan tersebut merupakan wilayah yang dilalui oleh angkutan kota, sehingga penduduk menilai mudah untuk mencapai fasilitas sosial budaya di wilayah tersebut.

Sedangkan yang dinilai buruk ketersediaan infrastrukturnya adalah di wilayah D yaitu perumahan Kandri, hal ini karena jarak ke tempat-tempat fasilitas pendidikan cukup jauh, dan harus menggunakan sarana angkutan umum untuk mencapainya.

## **8. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Kemudahan ke Kegiatan Sosial Ekonomi**

Berdasarkan faktor utama ke delapan (fk8) dapat dijelaskan bahwa penilaian faktor utama kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi, yang meliputi jarak ke tempat bekerja, jarak ke pasar, jarak ke tempat belanja dan jarak ke terminal, memiliki pengaruh yang besar terhadap ketersediaan infrastruktur unsur kemudahan ke kegiatan sosial dan ekonomi di wilayah penelitian.

Dari kajian nilai faktor utama (fk8) pada setiap wilayah, maka yang dinilai memiliki kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi sangat baik adalah wilayah A, karena di wilayah tersebut terdapat fasilitas perbelanjaan (pasar swalayan dan pertokoan di sekitarnya) yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni di perumahan yang sangat mudah pencapaiannya. Disamping itu di wilayah A juga tersedia berbagai sarana perekonomian skala wilayah lingkungan yang merata, sehingga penghuni di wilayah A tidak kesulitan dalam mencapai fasilitas tersebut. Dihitung dari titik terjauh penghuni di wilayah perumahan masing-masing dapat mencapai fasilitas tersebut dengan berjalan kaki sejauh 300 meter sampai 500 meter.

Di wilayah A merupakan pusat aktivitas ekonomi khususnya perdagangan, karena di wilayah tersebut banyak terdapat fasilitas perbelanjaan (pasar dengan skala pelayanan perumahan dan pertokoan). wilayah tersebut merupakan pusat aktivitas jasa (bengkel, salon, laundry dan lain-lain). Fasilitas perekonomian yang tersedia di wilayah tersebut dilalui oleh angkutan umum sehingga pencapaiannya mudah.

Sedangkan wilayah yang dinilai buruk adalah wilayah B dan wilayah C, yang tidak memiliki fasilitas perdagangan. Oleh karena itu banyak kebutuhan penghuni yang belum terpenuhi, mereka harus memenuhinya di luar wilayah yang jaraknya mencapai 1 km. bahkan lebih, sehingga unsur kemudahan ke aktivitas sosial ekonomi di wilayah tersebut dinilai buruk. Akan tetapi jarak ke tempat bekerja sebagian besar penghuni di wilayah penelitian memiliki penilaian yang sama dan cukup baik walaupun untuk bekerja mereka harus ke pusat kota dengan jarak yang cukup jauh, hal ini disebabkan banyak penghuni yang memiliki kendaraan pribadi sehingga tidak kesulitan untuk mencapai tempat bekerjanya.

#### 4. 6. Sintesis Preferensi Konsumen Perumahan

Berdasarkan penilaian rata-rata penghuni perumahan sebagai konsumen unsur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati yang menyangkut aspek kondisi fisik dan lingkungan terdiri dari 12 indikator, dinilai cukup baik dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 41 sampai 60 mencapai 15,60%. Dinilai baik dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 61 sampai 80 mencapai 74,15%. Selanjutnya yang dinilai sangat baik dengan klasifikasi ukuran penilaian lebih besar 80 mencapai 6,15%, terdapat pada tiga indikator yaitu jaringan telephon, tata bangunan pribadi dan keserasihan kebersihan lingkungan, sedangkan yang dinilai sangat buruk tidak ada.

Untuk penilaian rata-rata ketersediaan fasilitas penunjang (*stock availability*) yang dinilai cukup baik dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 41 sampai 60 mencapai 41,30%, dan yang dinilai baik mencapai 31,60% dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 61 sampai 80. Sedangkan yang dinilai buruk mencapai 27,70% dengan ukuran penilaian kurang dari 40 yaitu ketersediaan terminal dan ketersediaan tempat belanja di wilayah C atau perumahan Waroka, ketersediaan tempat hiburan dan fasilitas umum di wilayah E atau perumahan Kandri dan Bukit Manyaran Permai. Penilaian tertinggi dengan klasifikasi ukuran penilaian lebih dari 80, adalah ketersediaan tempat peribadatan, fasilitas kesehatan dan ketersediaan fasilitas pendidikan (TK, SD, SLTP dan SLTA, bahkan perguruan tinggi UNNES) di wilayah A dan wilayah B, yaitu perumahan Kradenan, perumahan Bukit Sukorejo, perumahan Trangkil Sejahtera, perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah.

Untuk penilaian rata-rata unsur ketersediaan infrastruktur yang menyangkut unsur kemudahan pencapaian aktivitas permukiman yaitu jarak dari lingkungan wilayah perumahan ke tempat-tempat fasilitas ketersediaan infrastruktur. berdasarkan skala klasifikasi penilaian berada dalam rentang 41 sampai 60 yang berarti dinilai cukup baik mencapai 43,10% dari ke 16 indikator, dan menurut skala klasifikasi penilaian berada dalam rentang 61 sampai 80 yang berarti dinilai baik mencapai 31,50%, sedangkan 28,80% dinilai buruk dalam rentang nilai rata-rata 21 sampai 40. Nilai yang memiliki rata-rata tertinggi adalah jarak ke SD dengan nilai rata-rata 74 di wilayah C yaitu perumahan Waroka. Nilai rata-rata terendah antara lain jarak ke tempat belanja dan jarak

ke terminal dengan nilai rata-rata 36,8 berada di wilayah C, wilayah B yaitu perumahan Anugrah, Sekar Gading dan Waroka, hal ini karena di wilayah perumahan tersebut tidak dilalui jalur transportasi umum. Dari keseluruhan penilaian tidak ada yang dinilai sangat buruk, sedangkan yang memiliki nilai dibawah 60 ada 8 indikator dari keseluruhan indikator antara lain jarak ke tempat bekerja, ke tempat hiburan, jarak ke SLTP dan SMU, jarak ke fasilitas pelayanan kesehatan dan jarak ke fasilitas pemerintahan, hal ini menunjukkan indikator-indikator tersebut cukup sulit untuk dicapai karena ketersediaannya sangat kurang di wilayah penelitian sehingga untuk memenuhi kebutuhannya penghuni harus menempuh jarak 400 sampai 500 meter bahkan lebih hingga ke pusat kota.

Berdasarkan penilaian oleh penghuni terhadap karakteristik ketersediaan infrastruktur pada perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati, maka dapat dirangkum 8 faktor utama yang menjadi dasar penilaian, yaitu :

- 1) Faktor utama ketersediaan infrastruktur parasarana dan sarana yang meliputi jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan listrik, jaringan telepon, penempatan unsur lingkungan.
- 2) Faktor utama ketersediaan infrastruktur penataan lingkungan dan bangunan yang meliputi tata bangunan pribadi, keindahan tata bangunan, pola lingkungan keamanan, keserasian dipusat lingkungan dan kebersihan umum, keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau, keindahan ruang terbuka dan kualitas tempat temu.
- 3) Faktor utama ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan yang meliputi ketersediaan fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka, ketersediaan fasilitas kesehatan, ketersediaan kantor pemerintah, ketersediaan kantor pos ketersediaan peribadatan.
- 4) Faktor utama ketersediaan sosial budaya yang meliputi ketersediaan TK, ketersediaan SD, ketersediaan SLTP, ketersediaan SLTA, ketersediaan tempat hiburan, ketersediaan pekuburan.
- 5) Faktor utama ketersediaan sosial ekonomi yang meliputi ketersediaan tempat bekerja, ketersediaan pasar, ketersediaan tempat belanja, ketersediaan terminal.

- 6) Faktor utama ketersediaan infrastruktur kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan meliputi jarak ke fasilitas umum, jarak ke ruang terbuka, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke pemerintahan, jarak ke kantor pos, jarak ke peribadatan.
- 7) Faktor utama ketersediaan infrastruktur kemudahan ke kegiatan sosial budaya, meliputi jarak ke TK, jarak ke SD, jarak ke SLTP, jarak ke SLTA, jarak ke tempat hiburan, jarak ke pekuburan.
- 8) Faktor utama ketersediaan infrastruktur kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan ekonomi meliputi jarak ke tempat bekerja, jarak ke pasar, jarak ke tempat belanja, jarak ke terminal.

**BAB IV**  
**KARAKTERISTIK KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR,**  
**AKTIVITAS PENGHUNI DAN ANALISIS**  
**KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR**

Dalam bab ini akan menjelaskan mengenai gambaran umum wilayah penelitian yang meliputi identifikasi penentuan batas wilayah penelitian, karakteristik penghuni (jumlah penduduk, mata pencaharian dan tingkat pendidikan). Selanjutnya mendeskripsikan dan menganalisis ketersediaan infrastruktur yang berdasarkan aktivitas, preferensi dan penilaian penghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati.

**4. 1. Identifikasi Batasan Wilayah Penelitian**

Semarang adalah ibukota Propinsi Jawa Tengah yang mempunyai posisi cukup strategis yaitu pada jalur penghubung kota Jakarta-Surabaya, Solo dan Yogyakarta. Kota Semarang berpotensi untuk ditumbuhkan di berbagai sektor, salah satu pengembangan Kota Semarang bagian selatan adalah Kecamatan Gunungpati. Konsep pengembangan kota terencana telah dilaksanakan pula oleh Pemerintah Kota Semarang, dengan tersusunnya Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang, Bagian Wilayah Kota VIII (Kecamatan Gunungpati). Tujuan utama dari Rencana Detail Tata Ruang Wilayah, yaitu untuk mendapatkan tata ruang yang dapat mengakomodasikan dinamika perkembangan pemanfaatan ruang, dinamika perkembangan sosial dan ekonomi yang sesuai dengan kondisi dan ketersediaan infrastruktur saat ini.

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk Kota Semarang, pemenuhan kebutuhan akan perumahanpun meningkat, salah satu pengembangan Kota Semarang bagian selatan tepatnya pada Kecamatan Gunungpati yang kini sedikitnya terdapat sepuluh perumahan yang dikembangkan oleh berbagai pengembang perumahan.

Untuk mempermudah melakukan analisis ketersediaan infrastruktur pada perumahan yang dikembangkan oleh berbagai Developer dan mengetahui secara jelas di wilayah

Kecamatan Gunungpati, maka dilakukan pembagian wilayah menjadi lima wilayah kelurahan. Adapun pembagian wilayah ini didasari oleh beberapa hal, yaitu:

- Batas administrasi wilayah (kelurahan)
- Batas fisik meliputi sungai dan jalan-jalan utama lingkungan.
- Ketersediaan dan kelengkapan fasilitas untuk masing-masing wilayah.

Berdasarkan ketiga hal tersebut maka batasan pembagian sepuluh perumahan yang dikembangkan oleh para pengembang perumahan yang terdapat di lima wilayah Kelurahan se Kecamatan Gunungpati, adalah sebagai berikut:

- **Wilayah A :**

Perumahan Kradenan Asri, Puri Sartika, Bukit Sukorejo, Trangkil Sejahtera dan perumahan Safira, terletak di Kelurahan Sukorejo. Dibatasi oleh Kelurahan Gajah Mungkur di sebelah utara, Kali Garang disebelah timur, Kelurahan Sekaran di sebelah selatan dan Kelurahan Sadeng di sebelah barat.

- **Wilayah B :**

Perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah, terletak di Kelurahan Patemon. Dibatasi oleh Kelurahan Sekaran di sebelah utara, Kali Garang disebelah timur, Kelurahan Pakintelan di sebelah selatan dan Kelurahan Kalisegoro di sebelah barat.

- **Wilayah C :**

Perumahan Griya Waroka terletak di Kelurahan Mangunsari. Dibatasi oleh Kelurahan Ngijo di sebelah utara, Kelurahan Pakintelan di sebelah timur, Kelurahan Sumurejo di sebelah selatan dan Kelurahan Plalangan di sebelah barat.

- **Wilayah D :**

Perumahan Kandri Asri terletak di Kelurahan Kandri. Dibatasi oleh sungai Kreo di sebelah utara, Kelurahan Sadeng dan Kelurahan Pongangan di sebelah timur, Kelurahan Cepoko di sebelah selatan dan Kelurahan Jatirejo di sebelah barat.

- **Wilayah E :**

Perumahan Bukit Manyaran Permei terletak di Kelurahan Sadeng. Dibatasi oleh sungai kreو di sebelah utara, Kelurahan Sukorejo dan Kelurahan Sekaran di sebelah timur, Kelurahan Pongangan di sebelah selatan dan Kelurahan Kandri di sebelah barat.

4. 2. Identifikasi Karakteristik Perumahan

Jumlah Kepala Keluarga Perumahan di wilayah penelitian, berjumlah 1234 KK. Jumlah Kepala Keluarga terbesar di perumahan Bukit Manyaran Permai yaitu 454 KK, sedangkan jumlah Kepala Keluarga terkecil di perumahan Anugrah yaitu 29 KK. Hal ini disebabkan luas wilayah perumahan Anugrah adalah yang terkecil dan perumahan Anugrah terbangun belum cukup lama berfungsi, sehingga jumlah rumah dan Kepala Keluarga yang ada sangat kecil dibandingkan dengan perumahan yang lain (tabel 4.1).

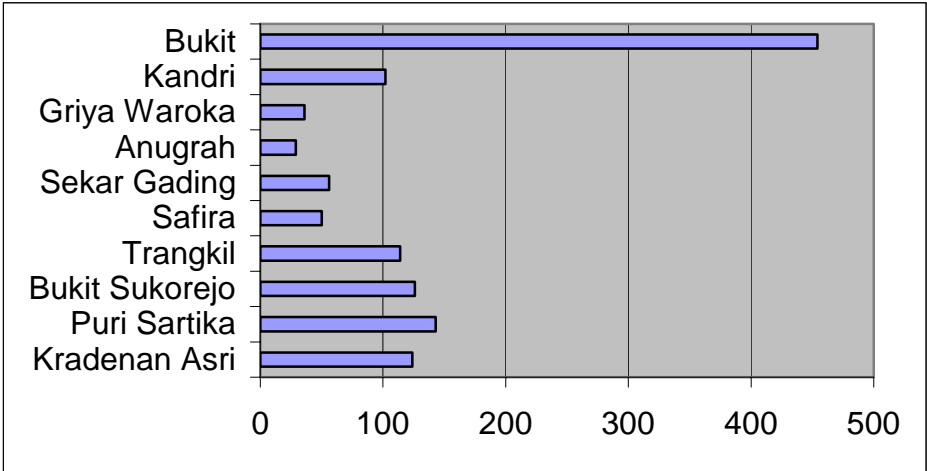
Tabel 4. 1

Jumlah Kepala Keluarga  
Perumahan di Wilayah Kecamatan Gunungpati  
Dirinci Untuk Tiap-tiap Wilayah Perumahan

No	Perumahan	Jumlah KK	Persentase
1	Kradenan Asri	124	10,1
2	Puri Sartika	143	11,6
3	Bukit Sukorejo	126	10,3
4	Trangkil Sejahtera	114	9,3
5	Safira	50	4,1
6	Sekar Gading	56	4,5
7	Anugrah	29	2,4
8	Griya Waroka	36	2,9
9	Kandri	102	8,3
10	Bukit Manyaran Permai	454	35,9
Jumlah		1234	100

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007





Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

**Gambar 4.2**  
**Jumlah Kepala Keluarga**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati 2007**

Sebagian besar penduduk di wilayah penelitian adalah pindahan dari tempat lain masih dalam kota Semarang (73%), pindahan dari tempat lain di luar kota Semarang (12%), pindahan dari luar propinsi (6%), sedangkan sisanya sudah tinggal di lingkungan perumahan sebelum pembangunan Perumahan terbangun (9%), dan sebagian besar Kepala Keluarga yang bertempat tinggal tidak memiliki rencana pindah. Dari hasil survei diketahui bahwa penduduk yang tinggal di perumahan di wilayah penelitian pada umumnya (80%) telah menetap di wilayah studi selama lebih dari 5 tahun.

3. Idenditifikasi Karakteristik Perumahan Ditinjau Dari Tingkat Pendidikan Penghuni

Untuk mengetahui kualitas penduduk di suatu wilayah dapat dilihat dari rata-rata tingkat pendidikan wilayah tersebut. Tingkat pendidikan rata-rata di wilayah penelitian adalah lulusan perguruan tinggi mencapai 63,6%. Penduduk yang tamat SLTA mencapai 19,9%, tamat SLTP sebesar 13,4%, sisanya sebesar 3,1% untuk yang tidak mendapatkan

pendidikan atau tidak lulus SD atau yang lainnya. Dengan adanya kualitas penduduk di suatu wilayah maka mampu memberikan kemajuan pada wilayah tersebut. Tingkat pendidikan yang dominan di perumahan Kradenan Asri, perumahan Puri Sartika, perumahan Trangkil Sejahtera, perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah sebagian besar adalah lulus perguruan tinggi.

**Tabel 4.2**

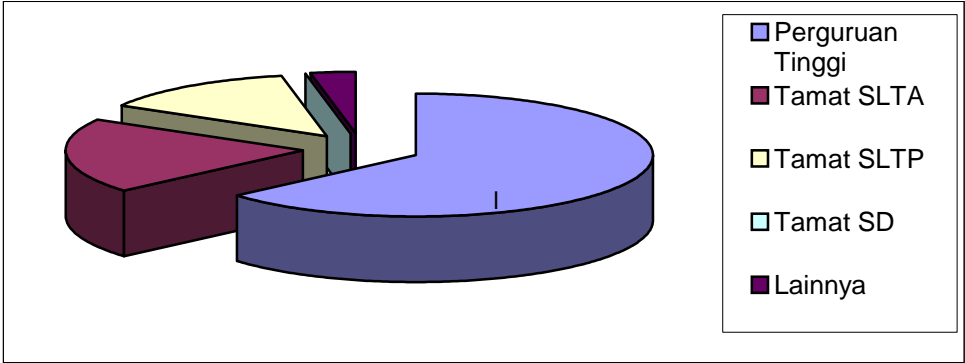
**Tingkat Pendidikan Penghuni**

**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**

**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam %)**

TINGKAT PENDIDIKAN	PERSENTASE
Perguruan Tinggi	63,6
Tamat SLTA	19,9
Tamat SLTP	13,4
Tamat SD	-
Lainnya	3,1
Jumlah	100

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007



Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

**Gambar 4.3**

**Persentase Tingkat Pendidikan Penghuni**  
**Perumahan yang Dikebangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati**

4. Identifikasi Karakteristik Perumahan Ditinjau Dari Mata Pencaharian Penghuni.

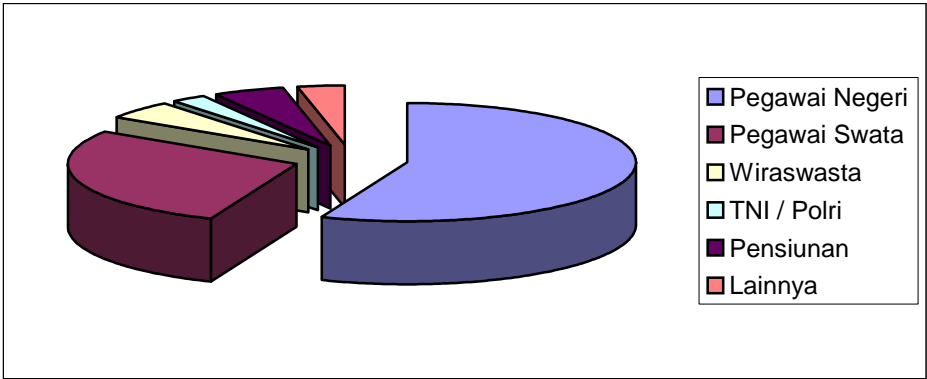
Mata pencaharian penghuni perumahan digolongkan menjadi Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Swasta, Wiraswasta, TNI/Polri, Pensiunan dan Lainnya. Keadaan perekonomian di wilayah penelitian dapat diketahui dari mata pencaharian penghuni. Komposisi mata pencaharian yang terbesar adalah dari golongan Pegawai Negeri mencapai 56,3%, Wiraswasta sedangkan yang menempati urutan kedua adalah Pegawai Swasta sebesar 27,8% dan terkecil adalah TNI / Polri sebesar 2,5% (tabel 4.3).

**Tabel 4.3**

**Mata Pencaharian Penghuni**  
**Perumahan yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

JENIS MATA PENCAHARIAN	PERSENTASE
Pegawai Negeri	56,30
Pegawai Swata	27,80
Wiraswasta	5,00
TNI / Polri	2,50
Pensiunan	5,00
Lainnya	3,40
Jumlah	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007



Sumber : Hasil Olahan Kuesioner 2007

**Gambar 4. 4**  
**Persentase Mata Pencaharian Penghuni**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati**

Dari hasil survei primer diketahui bahwa mata pencaharian yang paling dominan pada bidang Pegawai Negeri adalah di perumahan Puri Sartika, Trangkil Sejahtera, Safira, Sekar Gading, Anugrah, Griya Waroka dan Kandri. Adapun tingkat pendapatan rata-rata penduduk di perumahan tersebut berkisar Rp.1.500.000,- hingga Rp.2.500.000,-.

Dominasi mata pencaharian pada bidang Pegawai Swasta, Wiraswasta dan Lainnya adalah di perumahan Kradenan Asri, Bukit Sukorejo, Bukit Manyaran Permai. Pendapatan rata-rata penduduk di perumahan tersebut berkisar Rp.2.500.000,- hingga Rp.3.500.000,- bahkan hampir 50% dari penghuni keseluruhan menyatakan berpendapatan lebih dari Rp.3.500.000,- perbulan. Hal tersebut menunjukkan tingkat perekonomian penghuni di perumahan tersebut sudah cukup baik dan sudah mampu memberikan kontribusi yang besar terhadap peningkatan kesejahteraan penghuninya.

**4. 3. Deskripsi Ketersediaan Infrastruktur**

Tingkat ketersediaan infrastruktur dan kelengkapan fasilitas untuk masing-masing perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah penelitian dapat dilihat sebagai berikut:

8. Prasarana Jalan

Prasarana jalan merupakan kelengkapan lingkungan hunian perumahan yang dibutuhkan juga oleh masyarakatnya. Pada unsur prasarana jalan lingkungan hunian perumahan, meliputi unsur bahan bangunan jalan, kondisi jalan, ketinggian jalan dengan lantai rumah, kondisi aspal.

Tabel 4. 4

**Bahan Bangunan Jalan**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Bahan bangunan jalan	Jumlah	Persentase
1	Semen corblok	13	4,45
2	Paving	88	30,03
3	Makadam	0	0,00
4	Aspal	192	65,52
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.4) tentang bahan bangunan jalan, terlihat bahwa bahan bangunan jalan hampir sebagian besar yaitu 192 responden (65,52%) menyatakan bahan bangunan jalan terbuat dari aspal, 88 responden (30.03%) menyatakan dari paving dan 13 responden (4,45%) menyatakan dari semen corblok.

Tabel 4. 5

**Tinggi Jalan Dengan Lantai Rumah**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam %)**

No	Tinggi Jalan Dengan Lantai Rumah	Jumlah	Persentase
1	Lebih tinggi jalan	11	3,73
2	Sama dengan lantai rumah	133	45,52
3	Lebih tinggi lantai rumah	149	50,75
4	Lainnya	0	0,00
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007.

Berdasarkan data pada (tabel 4.5) tentang ketinggian jalan dengan lantai rumah, penghuni menyatakan lebih tinggi lantai rumah dibandingkan dengan ketinggian jalan sebanyak 149 responden (50,75%), penghuni yang menyatakan ketinggian jalan sama dengan tinggi lantai rumah sebanyak 133 responden (45,52%) dan masyarakat yang menyatakan ketinggian jalan lebih tinggi dari pada lantai rumah sebanyak 11 responden (3,73%).

**Tabel 4.6**  
**Kondisi Jalan Aspal**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Kondisi Aspal	Jumlah	Persentase
1	Rusak	0	0,00
2	Tidak rata / berbatu	149	50,70
3	Mengelupas / pecah-pecah	100	34,30
4	Halus / rata permukaannya	44	15,00
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007.

Berdasarkan data pada (tabel 4.6) tentang kondisi aspal, masyarakat penghuni perumahan sebanyak 149 responden (50,70%) menilai jalan tidak rata / berbatu, sebanyak 100 responden (34,30%) menilai jalan mengelupas / pecah-pecah permukaannya, dan sebanyak 44 responden (15,00%) menyatakan jalannya halus / rata permukaannya.

Masyarakat penghuni perumahan yang menyatakan jalannya halus/rata permukaannya, pada umumnya penghuni perumahan Kardenan Asri, perumahan Anugrah dan perumahan Griya Waroka.



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4.5**  
**Kondisi Jalan Paving Dan Ketinggian Jalan**  
**Dengan Lantai Rumah**



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4. 6**  
**Kondisi Permukaan Jalan Aspal Yang Mengelupas**

9. Drainase

Di perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah kecamatan Gunungpati, sistim drainase perumahan sangat bervariasi yaitu got, septiktank, tempat pembuangan dan lain-lain. Tabel 4.7 berikut ini memperlihatkan sistem drainase di lingkungan perumahan.

**Tabel 4. 7**  
**Drainase Limbah Air Rumah Tangga**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam %)**

No	Sistem Drainase	Jumlah	Persentase
1	Got	238	81,30
2	Sungai	55	18,70
3	Sistem resapan	0	0,00
4	Seadanya	0	0,00
Jumlah		293	100.00



Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.7) tentang saluran drainase limbah air rumah tangga, sebagian besar responden sebanyak 238 rumah (81,30%) menggunakan got dan sebanyak 55 rumah (18,70%) menggunakan tempat pembuangan berupa sungai.

**Tabel 4.8**  
**Kondisi Drainase**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Kondisi drainase	Jumlah	Persentase
1	Mengalir lancar	215	73,30
2	Mengalir ke sungai	78	26,70
3	Menggenang	0	0,00
4	Masuk resapan	0	0,00
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.8) tentang kondisi drainase rumah, sebagian besar responden sebanyak 215 rumah (73,30%) mengatakan mengalir lancar dan sebanyak 78 rumah (26,70%) menatakan mengalir ke sungai.

10. Areal Resapan

Keberadaan areal resapan drainase cukup penting untuk menjaga daya dukung tanah dan daya serap tanah. Namun keberadaan areal resapan ini kurang diperhatikan oleh penduduk di wilayah penelitian karena sempitnya rumah hunian yang mereka tempati. Setelah dilakukan wawancara terhadap responden dapat diketahui keadaan areal resapan di wilayah penelitian pada umumnya tanaman dan rumput yang berfungsi juga sebagai tanaman hias. Tanaman dapat berupa pohon, sebagaian besar adalah pohon mangga dan sebagian lagi adalah pohon ace. Sedangkan yang tidak memiliki areal resapan sebagian besar karena lahan yang ada digunakan untuk penambahan bangunan.

**Tabel 4. 9**  
**Rupa Areal Resapan**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Rupa areal resapan	Jumlah	Persentase
1	Tidak ada	180	61,30
2	Tanaman dan rumput	86	29,30
3	Tanaman	27	9,40
4	Rumput	0	0,00
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.9) tentang rupa areal resapan, sebagian besar penghuni perumahan yaitu sebesar 180 responden (61,30%) tidak memiliki resapan, sebesar 86 responden (29,30%) memiliki resapan berupa tanaman dan rumput, dan sebesar 27 reseponden (9,40%) memiliki resapan berupa tanaman dan pohon.



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 3. 7**  
**Kondisi Drainase Yang Mengalir Lancar**



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4. 8**  
**Kondisi Luas Areal Resapan Di Halaman Depan Rumah**  
**Di Perumahan Bukit Manyaran Permai**

**Tabel 4. 10**  
**Luas Areal Resapan**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Luas areal resapan	Jumlah	Persentase
1	< 1 m <sup>2</sup>	152	52,00
2	1 – 2 m <sup>2</sup>	105	36,00
3	2 – 4 m <sup>2</sup>	16	5,30
4	> 4 m <sup>2</sup>	20	6,70

No	Luas areal resapan	Jumlah	Persentase
Jumlah		293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.10) tentang luas areal resapan, sebanyak 152 responden (52,0%) luas areal resapannya < 1 m<sup>2</sup>, sebanyak 105 responden (36,0%) luas areal resapannya 1 – 2 m<sup>2</sup>, sebanyak 16 responden (5,3%) luas areal resapannya 2 – 4 m<sup>2</sup> dan sebanyak 20 responden (5,3%) dengan luas areal resapannya > 4 m<sup>2</sup>.

11. Pengadaan Air Bersih

Air yang bersih dan layak untuk dikonsumsi sangat penting untuk setiap manusia. Untuk mencukupi kebutuhan air bersih tidak mudah, apalagi di wilayah kecamatan Gunungpati terdapat beberapa daerah kelurahan yang mempunyai permukaan air tanah hingga mencapai kedalaman 16 - 30 m. Untuk mendapatkan air yang tidak berasa, harus menggunakan sumur konfensional atau sumur artetis sedalam 140 m. Namun ada beberapa perumahan yang dikembangkan oleh developer yang menggunakan jasa PAM (Perusahaan Air Minum), yaitu perumahan Kandri, perumahan Bukit Manyaran Permai dan Perumahan Kradenan Asri.

Demikianlah hasil penelitian terhadap 10 perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah penelitian mengenai keadaan air terutama air bersih untuk kebutuhan sehari-hari penduduk dengan membahas unsur sumber air minum, rasa air sumur, warna air sumur, kedalaman sumur.

Pada unsur sumber air minum yang dikonsumsi oleh 293 responden di wilayah penelitian pada umumnya mengkonsumsi air minum dengan menggunakan air PAM (perusahaan air minum) sebanyak 162 responden (55%) dan 131 responden (45%) menggunakan sumber air minum dengan berbagai cara, antar lain dengan sumur konfensional dan sumur artetis yang cara pengelolaannya telah disepakati warga perumahan.

Warga perumahan yang menggunakan sumber air sumur konfensinal, pada umumnya ketika musim kemarau air mengalami penyusutan bahkan kering. Sehingga warga harus mencari sumber air minum diantaranya dengan cara membeli air, untuk itu warga harus

memiliki tampungan/tandon air. Hal ini merupakan suatu ketidaknyamanan bagi sebagian warga didalam mendapatkan sumber air minum.

Pada unsur warna air sumur di rumah/lingkungan rumah, pada umumnya responden seluruhnya berpendapat air sumur tidak berwarna. Untuk kedalaman sumur terhadap wilayah penelitian, bahwa kedalaman sumur setempat antara 16-30 m dari permukaan tanah.



Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4.9**  
**Sumur Dan Tandon Air Milik Warga**

## 12. Sistem Pembuangan Limbah Rumah Tangga

Pada perumahan yang memiliki pekarangan relatif sempit, pada umumnya sampah dan limbah menimbulkan suatu masalah apabila tidak dikelola dengan baik bagi

tiap rumah hunian. Hal ini bisa terjadi pada setiap penduduk, termasuk perumahan yang dikembangkan oleh developer di wilayah penelitian.

Pada aspek sistem pembuangan limbah ini, terdapat 3 unsur yaitu cara pembuangan sampah, cara pembuangan air kotor dan frekuensi membersihkan saluran limbah.

**Tabel 4. 11**  
**Cara Pembuangan Sampah**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Cara Pembuangan Sampah	Jumlah	Persentase
1	Dibuang ke tempat sampah	151	51,70
2	Dikumpulkan dalam lubang lalu dibakar	8	2,70
3	Dipendam dalam lubang sampah	0	0,00
4	Dibuang seadanya atau ke sungai	134	45,30
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.11) tentang cara pembuangan sampah, menunjukkan bahwa responden yang membuang sampah ke tempat sampah yang selanjutnya dikumpulkan oleh petugas pengumpul sampah, yaitu sebanyak 151 responden (51,73%), sebanyak 8 responden (2,7%) sampah di buang ke tempat sampah dengan cara membuat lubang kemudian dibakar, sedangkan dibuang seadanya dengan cara dibuang ke sungai dan bahkan dibuang di berbagai tempat atau ditepi-tepi jalan (tidak dikelola dengan baik) sebanyak 134 responden (45,3%).

**Tabel 4. 12**

**Pembersihan Saluran Limbah**

**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**

**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Pembersihan Saluran Limbah	Jumlah	Persentase
1	Tidak pernah	105	36,00
2	1 kali seminggu	55	18,70
3	2 kali seminggu	125	42,70
4	3 kali seminggu	8	2,70
Jumlah		293	100.00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berdasarkan data pada (tabel 4.12) tentang pembersihan saluran limbah, penghuni perumahan melaksanakan pembersihan saluran limbah (air kotor) sebanyak 125 responden (42,7%) dibersihkan 2 kali seminggu, sebanyak 105 responden (36,0%) tidak pernah membersihkan, sebanyak 55 responden (14,7%) membersihkannya 1 kali seminggu, sedangkan yang melaksanakan pembersihan 3 kali seminggu sebanyak 8 responden (2,7%).





Sumber : Hasil Observasi, 2007

**Gambar 4. 10**  
**Pengumpulan Sampah Rumah Tangga**

### 13. Jaringan Listrik

Seluruh penduduk perumahan di wilayah penelitian menggunakan listrik sebagai sumber energi penerangan dan alat elektronik lainnya. Mengenai jaringan listrik di wilayah Kecamatan Gunungpati termasuk dalam Area Jaringan (AJ) Sektor Semarang Barat, Semarang Selatan dan Ungaran. Tiga rangkaian jaringan listrik yang ada tersebut, yaitu dari Manyaran yang melalui jalan raya Manyaran Gunungpati yang merupakan jaringan listrik untuk perumahan Bukit Manyaran Permai dan perumahan Kandri. Jalur jaringan listrik dari Sampangan untuk perumahan Kradenan Asri, Puri Sartika, Bukit Sukorejo dan perumahan Trangkil Sejahtera. Jalur jaringan listrik dari Ungaran merupakan jaringan listrik untuk perumahan Griya Waroka, Sekar Gading, Anugrah dan perumahan Safira.



Untuk mengetahui tingkat kerusakan jaringan listrik di wilayah penelitian, sukar untuk mengidentifikasikan. Oleh karena itu berbagai kerusakan yang dialami oleh konsumen PLN hanya dapat diketahui melalui hasil angket.

Dari berbagai gangguan yang dialami konsumen, dari 293 responden sebanyak 277 responden (94,5%) menjawab pernah mengalami gangguan dan 16 responden (5,5%) menjawab tidak pernah mengalami gangguan. Untuk gangguan jaringan listrik setiap tahunnya 106 responden (36,3%) menjawab 1 – 2 kali, 171 responden (58,2%) menjawab 3 – 4 kali, dan 16 responden (5,5%) menjawab tidak pernah mengalami gangguan (tabel 4.13)

**Tabel 4. 13**  
**Gangguan Jaringan Listrik Setiap Tahunnya**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Perbaikan Jaringan Listrik	Jumlah	Persentase
1.	1 – 2 kali	106	36,30
2.	3 – 4 kali	171	58,20
3.	≥ 5 kali	-	-
4.	Tidak pernah	16	5,50
	<b>Jumlah</b>	293	100,00

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

14. Jaringan Telepon

Salah satu sub sistem dalam sistem telekomunikasi yang juga mempunyai peranan yang sangat penting dalam menentukan kualitas penyaluran informasi adalah jaringan kabel. Jaringan kabel adalah jaringan yang menghubungkan antara sentral telepon dengan pesawat pelanggan (PT. Telkom : 11, 1995). Untuk jaringan telepon di wilayah penelitian menggunakan struktur jaringan catu kombinasi. Jaringan catu kombinasi adalah jaringan lokal dimana pesawat pelanggan dicatu melalui dua cara yakni sebagian dengan catu langsung dan sebagian lagi dengan catu tidak langsung (PT. Telkom: 3, 1995).

Jaringan catu kombinasi ini biasanya mempunyai letak sentral telepon di pusat kota (pusat kepadatan penduduk) sedang lokasi pelanggan banyak juga yang berada jauh dari letak sentral telepon tersebut.

Tingkat kerusakan jaringan telepon di wilayah penelitian tidak dapat teridentifikasi dari yang baik, sedang, dan rusak. Untuk kerusakan yang dialami oleh pemakai jasa telkom hanya bisa diketahui melalui hasil angket yang diisi oleh responden.

Dari seluruh responden yang berjumlah 293 responden, sebanyak 132 responden (45%) menjawab mempunyai telepon di rumahnya dan 161 responden (54%) menjawab tidak mempunyai pesawat telepon di rumahnya. Dari 132 orang yang menyatakan mempunyai telepon sebagian besar berasal dari perumahan Bukit Manyaran Permai dan perumahan Kradenan Asri, sedang lainnya menyebar di seluruh wilayah perumahan di wilayah penelitian.

**Tabel 4. 14**  
**Rumah Yang Memiliki Pesawat Telepon**  
**Perumahan Yang Dikembangkan Oleh Developer**  
**Di Wilayah Kecamatan Gunungpati (dalam%)**

No	Rumah Yang Memiliki Pesawat Telepon	Jumlah	Persentase
1.	Memiliki	132	45
2.	Tidak Memiliki	161	54
	<b>Jumlah</b>	293	100

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2007

Berbagai kerusakan yang dialami oleh pengguna jasa telkom, dari sebanyak 132 responden yang mempunyai pesawat telepon di rumahnya, sebanyak 30 responden (44%) menjawab tidak mengalami kerusakan, sebanyak 21 responden (30,9%) menjawab mengalami kerusakan 3 – 4 kali dalam setahun dan sebanyak 7 responden (10,3%) menjawab  $\geq 5$  mengalami kerusakan dalam setahun (tabel 4.15).

Jenis kerusakan yang terjadi pada jaringan telepon yaitu 19 (27,9%) menjawab kabel putus, 47 (69%) menjawab gangguan suara, 2 (2,9%) menjawab lainnya yaitu kerusakan

pada pesawat teleponnya dan yang menjawab tiang telepon berkarat karena korosi tidak ada.

#### **4. 4. Identifikasi Pola Aktivitas**

Pola aktivitas perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah penelitian dapat dilihat dari pergerakan penduduk dalam beraktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari serta didukung oleh perkembangan penduduk dan potensi-potensi penduduk di wilayah penelitian. Pola aktivitas perumahan dapat ditinjau dari tiga jenis aktivitas yaitu aktivitas sosial budaya, pola aktivitas kemasyarakatan dan aktivitas sosial ekonomi.

#### **4. Kondisi Aktivitas Sosial Kemasyarakatan**

Kondisi aktivitas sosial kemasyarakatan di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati sangat dipengaruhi oleh penyediaan fasilitas umum untuk berinteraksi seperti open space, penyediaan fasilitas kesehatan dan penyediaan kantor-kantor pemerintah. Penyediaan fasilitas kesehatan di perumahan meliputi rumah sakit, puskesmas, klinik 24 jam, apotik, dokter praktek baik dokter umum maupun dokter spesialis.

Puskesmas berlokasi di wilayah Kelurahan Gunungpati, yang terdekat adalah perumahan Waroka berjarak 1 km dan perumahan Kandri berjarak 2 km dan memiliki skala pelayanan regional kecamatan. Puskesmas Pembantu untuk skala pelayanan lokal terdapat di Kelurahan Banaran, yang terdekat adalah perumahan Sekar Gading berjarak 1 km, perumahan Permata Safira berjarak 1 km, perumahan Anugrah berjarak 2 km. Dokter praktek banyak berlokasi di Kelurahan Sukorejo, Kelurahan Banaran, Kelurahan Ngijo, Kelurahan Gunungpati dan Kelurahan Manyaran. Sedangkan yang memiliki tingkat pelayanan paling tinggi adalah Kelurahan Banaran dan Kelurahan Gunungpati, oleh karena itu di wilayah tersebut dijadikan sebagai pusat fasilitas kesehatan.

Fasilitas umum yang digunakan untuk berinteraksi di wilayah penelitian adalah gedung pertemuan yang berlokasi di Kecamatan Gunungpati, gedung tersebut banyak digunakan untuk berbagai acara kegiatan sosial kemasyarakatan, sedangkan untuk

lapangan olah raga (lapangan sepak bola, bulu tangkis, voli) penyebaran merata terdapat hampir di setiap Kelurahan.

Kawasan perkantoran Pemerintah berlokasi di Kecamatan Gunungpati, antara lain Kantor Kecamatan, Kantor Polisi, Puskesmas, Kantor Pos. Dari penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan di Kelurahan Gunungpati sebagai pusat aktivitas sosial kemasyarakatan.

## 5. Kondisi Aktivitas Sosial Budaya

Aktivitas sosial budaya di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati sangat dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas pendidikan, peribadatan, pekuburan dan fasilitas rekreasi. Ketersediaan fasilitas tersebut tidak seluruhnya terdapat di lingkungan perumahan tersebut, akan tetapi ketersediaan dan penyebarannya untuk masing-masing perumahan.

Ketersediaan fasilitas pendidikan TK dan SD belum terdapat di setiap perumahan, akan tetapi di setiap Kelurahan terdapat fasilitas pendidikan TK dan SD, dan memiliki skala pelayanan internal (lokal). Sedangkan untuk SLTP dan SMU penyediaannya terpusat di tingkat Kecamatan, sehingga fasilitas pendidikan SLTP dan SMU memiliki skala pelayanan regional. Keadaan ini dapat menyebabkan arus lalu lintas di jalan raya Kelurahan Banaran, Kelurahan Kalisegoro, Kelurahan Ngijo, Kelurahan Kandri, Kelurahan Gunungpati menjadi padat pada jam-jam masuk dan pulang sekolah. Perguruan Tinggi yaitu UNNES terdapat di Kelurahan Banaran, maka dapat disimpulkan pusat aktivitas pendidikan di wilayah penelitian terdapat di Kelurahan Gunungpati dan kelurahan Banaran.

Fasilitas peribadatan yang tersedia meliputi Masjid, Musholla, Gereja, dan Vihara, sedangkan Pura tidak tersedia di wilayah penelitian, oleh karena itu penduduk yang memeluk Agama Hindu harus memenuhi kebutuhannya untuk beribadah di luar wilayah penelitian. Ketersediaan Masjid atau Mushola merata di setiap perumahan, kecuali perumahan Kradenan Asri, perumahan Permata Safira, perumahan Bukit Manyaran Permai tidak terdapat fasilitas peribadatan Masjid atau Mushola.

Fasilitas pekuburan pada umumnya berlokasi di luar wilayah perumahan yaitu di Kelurahan dimana perumahan itu terdapat. Untuk tempat rekreasi di wilayah penelitian, terdapat 3 tempat pemancingan dan kolam renang yang terletak di Kelurahan Gunungpati

terdapat 2 tempat dan di Kelurahan Mangunsari terdapat 1 tempat, dan di Kelurahan Kandri terdapat 1 tempat rekreasi yaitu Guo Kreo. Maka pada hari libur penghuni perumahan dan penduduk diluar wilayah penelitian dapat melakukan pergerakan untuk mencari hiburan di wilayah penelitian.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pusat aktivitas sosial budaya perumahan yang dikembangkan oleh Pengembang Perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati terletak di Kelurahan Gunungpati, Kelurahan Mangunsari dan Kelurahan Kandri.

#### 6. Kondisi Aktivitas Sosial Ekonomi.

Kondisi aktivitas sosial ekonomi meliputi aktivitas ke tempat bekerja, ketempat perbelanjaan dan fasilitas transportasi yang terdiri dari kondisi jaringan jalan dan terminal. Penghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer, yang bekerja di wilayah penelitian hanya 5%, sebagian besar sebanyak 86,6% bekerja di pusat kota sebagai pegawai negeri dan wiraswasta, sedangkan sisanya bekerja di luar kota Semarang. Hal ini menunjukkan masih kurangnya lapangan pekerjaan yang ada di wilayah penelitian sehingga banyak penduduk yang bekerja di luar wilayah penelitian. Oleh karena itu dalam hal pemenuhan kebutuhan tempat bekerja bagi penghuni perumahan di wilayah penelitian masih tergantung pada pusat kota masih cukup tinggi, sehingga pola pergerakan keluar wilayah penelitian pada hari biasa terutama pada jam-jam sibuk cukup tinggi.

Aktivitas perdagangan (ketersediaan toko, kios) merata terdapat di setiap Kelurahan, bahkan terdapat di setiap lingkungan perumahan yang dikembangkan oleh Developer, yang memiliki skala pelayanan untuk seluruh perumahan dan telah mampu memenuhi kebutuhan penghuni terutama untuk kebutuhan sehari-hari. Sedangkan pasar dan pasar swalayan terdapat di Kelurahan Banaran dan Kelurahan Gunungpati, yang mampu melayani seluruh penghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer, serta dapat memenuhi lingkungan penduduk, yang memiliki skala pelayanan regional. Sehingga penghuni tidak perlu melakukan pergerakan eksternal/diluar wilayah penelitian untuk keperluan belanja keperluan sehari-hari, kecuali untuk keperluan bahan-bahan tertentu.

Fasilitas jasa (ketersediaan salon, laundry, bengkel, penjahit, wartel, dan lain-lain) terpusat di Kelurahan Banaran dan Kelurahan Gunungpati dengan skala pelayanan lokal dan dianggap sudah mampu memenuhi kebutuhan penghuni perumahan tersebut.

Dari penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa di Kelurahan Gunungpati yang merupakan ibu-kota wilayah Kecamatan Gunungpati, sebagai pusat aktivitas perkantoran, perdagangan dan jasa.

Wilayah Kecamatan Gunungpati dilalui oleh berbagai jenis kendaraan umum seperti angkutan kota dan bus kota, sehingga mempermudah penduduk dan penghuni perumahan yang dikembangkan Developer dalam melakukan berbagai jenis aktivitas, selain kondisi jalan utama (jalan raya Gunungpati) yang cukup baik mendukung penduduk dalam melakukan pergerakan baik pergerakan internal maupun eksternal. Pergerakan internal pada hari biasa lebih tinggi dibandingkan pada hari libur. Sedangkan pergerakan eksternal pada hari biasa lebih rendah dibandingkan hari libur, hal ini disebabkan pada hari libur banyak penduduk yang pergi keluar wilayah penelitian untuk mencari hiburan. Fasilitas transportasi yang tersedia di wilayah penelitian adalah terminal dan sub terminal angkutan kota di Kelurahan Gunungpati dan di Kelurahan Banaran 1 tempat sub terminal.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa aktivitas sosial ekonomi yang meliputi pemenuhan fasilitas perdagangan dan jasa terpusat di Kelurahan Gunungpati yang merupakan Ibu-kota Kecamatan. Untuk fasilitas transportasi terpusat di Kelurahan Gunungpati dan di Kelurahan Banaran. Ketiga fasilitas tersebut umumnya memiliki infrastruktur yang cukup baik sehingga dapat memberikan dampak yang positif terhadap perkembangan aktivitas sosial ekonomi di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati khususnya.

#### **4. 5. Analisis Ketersediaan Infrastruktur**

Selanjutnya akan diuraikan tentang analisis ketersediaan infrastruktur perumahan yang dikembangkan oleh Developer yang terdiri dari beberapa kajian, yaitu penentuan variabel dan indikator ketersediaan infrastruktur, teknik pengolahan data, penentuan karakteristik faktor ketersediaan infrastruktur dan penilaian terhadap faktor-faktor utama ketersediaan infrastruktur.

#### 4. 5. 1. Variabel dan Indikator

Seperti yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya penilaian terhadap ketersediaan infrastruktur terdapat tiga variabel ketersediaan infrastruktur yaitu variabel kondisi fisik dan lingkungan, variabel ketersediaan fasilitas penunjang aktivitas dan variabel kemudahan pencapaian aktivitas, dimana dua variabel yang terakhir sangat dipengaruhi oleh tingkat pelayanan fasilitas di wilayah penelitian.

Adapun ukuran variabel dan indikator ketersediaan infrastruktur pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 4. Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan (*physical environment*)

Ukuran penilaian kondisi fisik dan lingkungan berdasarkan kualitas lingkungan secara fisik meliputi penilaian prasarana dan sarana lingkungan, penataan lingkungan dan bangunan serta keindahan (*estetika*) lingkungan, dengan ukuran penilaian tiap indikator sebagai berikut :

##### a. Indikator Prasaran dan Sarana Lingkungan

- Jaringan jalan adalah tersedianya prasarana lingkungan berdasarkan Pedoman Standar Pelayanan Minimal tentang jaringan jalan, yaitu jalan kota, jalan lingkungan perumahan, jalan setapak, yang dapat diakses kesemua bagian lingkungan dengan mudah.
- Jaringan air bersih yaitu tersedianya pembangunan prasarana air bersih di lingkungan perumahan yang bertujuan untuk menyediakan air bersih bagi warga masyarakat, dapat memenuhi kebutuhan meningkatkan kesejahteraan warga masyarakat, dan memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga.
- Jaringan drainase lingkungan yaitu merupakan tempat pembuangan kelebihan air hujan, air limbah domestik dan industri, terpadu dengan sanitasi, sampah, pengendalian banjir kota dan lain-lain.
- Jaringan listrik adalah tersedianya tingkat pelayanan pasokan listrik ke konsumen, lama gangguan per pelanggan, jumlah gangguan per pelanggan yang lebih melihat kualitas pelayanan secara sistem di lingkungan perumahan.

- Jaringan telepon adalah tersedianya jaringan dari Sentral Lokal ke pelanggan, dimulai dari Sentral Lokal, selanjutnya melalui kabel sekunder diteruskan ke kotak pembagi sebelum dihubungkan dengan rumah-rumah pelanggan, lama gangguan per pelanggan, jumlah gangguan per pelanggan.
- Penempatan unsur lingkungan dan keindahan ruang terbuka yaitu meliputi keteraturan penempatan rambu-rambu, papan nama jalan, ketersediaan lampu jalan, ketersediaan bus shelter.

b. Indikator Penataan Lingkungan dan Bangunan

- Penataan bangunan tempat tinggal pribadi dilihat dari penataan ruang dalam melakukan aktivitas di dalam rumah seperti ruang tidur, ruang tamu, dapur, kamar mandi dan lain-lain.
- Penataan lingkungan untuk berinteraksi yaitu tersedianya halaman untuk berinteraksi, kondisi jalan, kondisi ruang terbuka, batas antar rumah.
- Pola lingkungan dan keamanan secara keseluruhan.
- Keserasian di pusat lingkungan yaitu keserasian bangunan dengan lingkungan secara keseluruhan meliputi keserasian dengan lebar jalan, luas halaman, jarak antar bangunan dan ketinggian bangunan.
- Keserasian penghijauan dengan lingkungan sekitar (lokasi taman lingkungan, kesesuaian penanaman jenis pohon atau taman).
- Kualitas tempat temu dan keindahan ruang terbuka yaitu bagaimana kondisi tempat yang digunakan untuk berinteraksi yang digunakan meliputi balai pertemuan, ruang terbuka/taman, halaman rumah, tempat umum (pasar, toko, sekolah, dan lain-lain).

Ukuran tersebut ditentukan sebagai dasar analisis ketersediaan infrastruktur untuk memberikan kesamaan persepsi bagi penghuni dalam memberikan penilaian.

5. Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman (*availability*)

Kebutuhan penghuni suatu permukiman dan perumahan harus dapat dipenuhi oleh kawasan permukiman itu sendiri, dalam arti harus dapat menyediakan fasilitas-fasilitas minimal yang dapat melayani kebutuhan penghuninya sendiri.



Adapun yang dimaksud dengan fasilitas minimal adalah kebutuhan dan fasilitas penduduk di lingkungan permukiman dan perumahan tersebut, yang dihitung berdasarkan standar rencana pembangunan fasilitas untuk skala lingkungan.

Penyediaan fasilitas untuk skala wilayah lingkungan dan skala perumahan di wilayah penelitian menggunakan standar rencana pembangunan permukiman skala besar berdasarkan Kep Men nomor 20/KPTS/1996. perhitungan ketersediaan fasilitas di wilayah penelitian untuk skala lingkungan dan skala perumahan berdasarkan standar dan penilaian rata-rata penghuni.

#### 6. Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas (*accessibility*)

Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas adalah ukuran unsur kemudahan pencapaian menuju aktivitas permukiman didasarkan pada jarak capai/jangkauan dari tempat tinggal penghuni ketempat-tempat pelayanan dan didukung pula oleh kemudahan transportasi. Ukuran pendekatan yang digunakan adalah pendekatan menurut masyarakat pemakai.

Adapun klasifikasi penilaian yang digunakan untuk mengukur kemudahan variabel unsur kemudahan berdasarkan jarak capai. Dalam penelitian ini akan mengungkap kemudahan pencapaian aktivitas yaitu jarak dari tempat tinggal dengan pasar, tempat kerja, pusat pelayanan kesehatan, tempat pendidikan, biaya angkutan umum, waktu perjalanan dan kemudahan menuju pasar, tempat bekerja, pusat pelayanan kesehatan.

Jauh dekat tempat tinggal terhadap tempat fasilitas pelayanan umum merupakan salah satu indikator tingkat aksesibilitas. Jarak sangat dekat akan menguntungkan penduduk dan akan berimbas pada penghematan baik dalam hal biaya transportasi, waktu perjalanan maupun efisiensi tenaga.

Seperti halnya jarak, besarnya biaya naik angkutan umum, waktu tempuh untuk mencapai tujuan serta kemudahan memanfaatkan sarana dan prasarana dalam rangka mencapai tempat tujuan merupakan pertimbangan yang diambil oleh penduduk untuk memilih lokasi permukiman.

Penilaian penghuni dan hasil perhitungan ini dapat menjadi suatu masukan untuk analisis ketersediaan infrastruktur unsur ketersediaan fasilitas dan dapat memberikan






masukannya untuk analisis arahan pengembangan fasilitas sosial yang sesuai di wilayah penelitian.

4. 5. 2. Teknik Pengolahan Data

Analisis dalam penelitian ini merupakan analisis terhadap penilaian oleh penduduk yang menghuni perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah penelitian, yang secara langsung memanfaatkan tiga unsur ketersediaan infrastruktur utama yaitu kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan, dan kemudahan aktivitas. Penilaian ini didasarkan pada indikator-indikator yang merupakan penjabaran dari ketiga variabel ketersediaan infrastruktur permukiman yang meliputi 12 indikator untuk Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan, 16 indikator untuk Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman dan 16 indikator untuk Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas.

Tingkat pengukuran pada penilaian ketersediaan infrastruktur, ditentukan berdasarkan rentang nilai 0 sampai 100, di klasifikasi sebagai berikut :

Sangat buruk atau sangat kurang	< 20	
Buruk atau kurang		21 sampai 40
Cukup baik atau sedang		41 sampai 60
Baik		61
sampai 80		
Sangat baik		> 81

1  20	21  40	41  60	61  80	81  100
sangat buruk	buruk	cukup/ sedang	baik	sangat baik

Penilaian yang diberikan oleh responden menjadi dasar penilaian yang dipakai mengenai kondisi, tingkat pelayanan dan manfaat dari ketiga unsur ketersediaan infrastruktur tersebut. Berdasarkan hasil penilaian tersebut maka kajian analisis ketersediaan infrastruktur meliputi:

- Penilaian rata-rata (*mean*) yang diberikan oleh penduduk pemakai secara keseluruhan dan tinjauan pada masing-masing perumahan pada tingkat pelayanan dan manfaat dari ketiga unsur ketersediaan infrastruktur tersebut.
- Penilaian rata-rata ini didasarkan pada penilaian dari sejumlah sampel responden, maka diharapkan dapat memberikan dasar penilaian yang mendekati kebenaran untuk dasar penelitian terhadap aspek-aspek ketersediaan infrastruktur.

Penilaian tingkat pelayanan, kondisi dan manfaat dari ketiga unsur ketersediaan infrastruktur tersebut didasarkan pada suatu rentang penelitian secara ordinal. Tahap selanjutnya adalah melakukan suatu pengolahan data dengan teknik statistik analisis faktor sebagai salah satu teknik dari metoda *Statistical Power For Sosial Science (SPSS)*. Teknik statistik analisis faktor merupakan suatu teknik mereduksi variabel yang kemudian disederhanakan menjadi beberapa faktor utama yang mengandung variabel-variabel yang signifikan dan dominan pengaruhnya. Faktor-faktor hasil reduksi ini dapat dijadikan sebagai landasan penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan di wilayah penelitian.

Berdasarkan faktor-faktor utama ini kemudian akan dikembangkan analisis statistik selanjutnya dengan mengkaji nilai faktornya (*factor score*) untuk dijadikan dasar dalam mengelompokkan karakteristik penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur tertentu secara spatial untuk setiap wilayah perumahan.

#### **4. 5. 3. Penilaian Rata-rata Ketersediaan Infrastruktur**

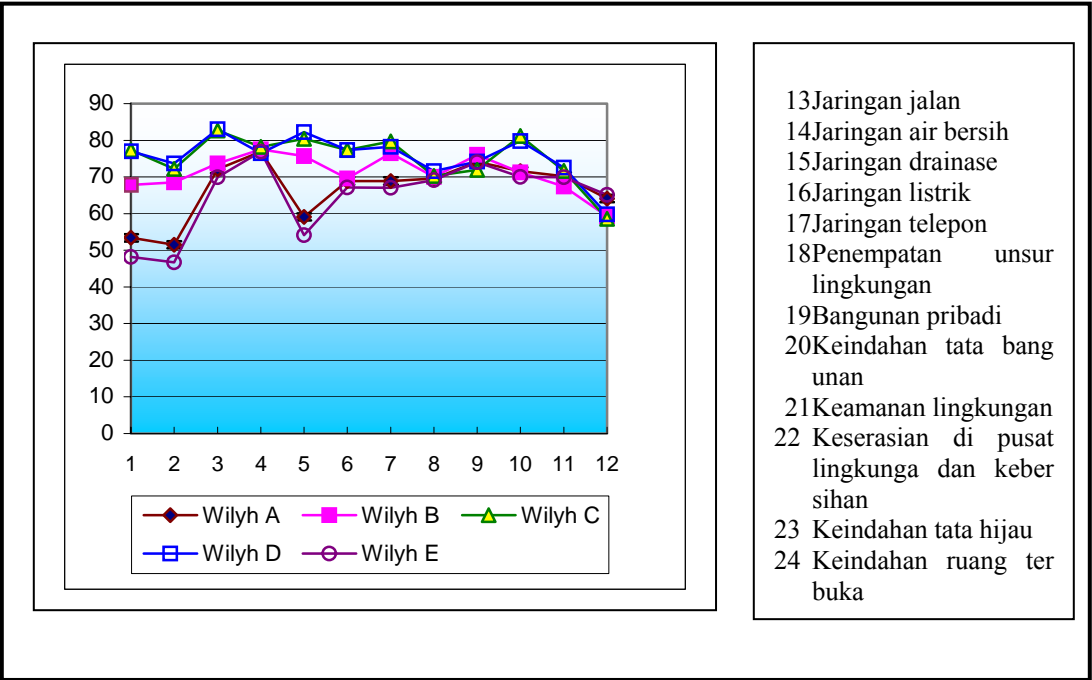
Dari hasil penilaian penghuni perumahan di wilayah A, terhadap aspek kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan, dan kemudahan berdasarkan 44 indikator asal, maka nilai tertinggi adalah 87 dan nilai terendah adalah sebesar 30. Penilaian penghuni perumahan di wilayah B yang tertinggi adalah 87 sedangkan penilaian terendah adalah 35. Adapun penilaian penghuni perumahan di wilayah C yang tertinggi adalah 87 dan nilai yang terendah adalah 34. Penilaian penghuni perumahan di wilayah D yang tertinggi adalah 87 sedangkan penilaian terendah adalah 30. Penilaian penghuni perumahan di wilayah E yang tertinggi adalah 87 dan nilai yang terendah adalah 32.

Secara keseluruhan, proporsi penilaian penghuni perumahan mengenai ketersediaan infrastruktur kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan fasilitas penunjang dan kemudahan pencapaian aktivitas, untuk masing-masing wilayah, adalah sebagai berikut:

- **Wilayah A** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah A yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 26 indikator atau sebesar 59,10%. Nilai yang cukup atau sedang (dengan rentang nilai 41 sampai 60) sebanyak 14 indikator atau sebesar 31,80% dan yang dinilai baik ada 4 indikator atau sebesar 9,10%.
- **Wilayah B** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah B yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 21 indikator atau sebesar 47,70% yaitu ketersediaan ruang terbuka, sedangkan yang dinilai sedang ada 12 indikator yaitu sebesar 27,30% dan yang dinilai baik ada 11 indikator yaitu sebesar 25%.
- **Wilayah C** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah C yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 10 indikator sebesar 22,70%, sedangkan yang dinilai sedang ada 15 indikator yaitu sebesar 34,10% dan yang dinilai baik ada 19 indikator yaitu sebesar 43,20%.
- **Wilayah D** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah D yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 12 indikator sebesar 27,30%, yang dinilai sedang ada 18 indikator yaitu sebesar 40,90% dan yang dinilai baik ada 14 indikator yaitu sebesar 31,80%.
- **Wilayah E** : Dari hasil penilaian penghuni di wilayah E yang dinilai buruk atau kurang (dengan rentang nilai 21 sampai 40) ada 17 indikator sebesar 38,60%, sedangkan yang dinilai sedang ada 18 indikator yaitu sebesar 40,90% dan yang dinilai baik ada 9 indikator yaitu sebesar 20,50%.

Unsur kondisi fisik dan lingkungan pada umumnya secara keseluruhan dinilai sedang kecuali untuk indikator jaringan air bersih dinilai buruk atau kurang yaitu dengan nilai rata-rata 36,1, dari hasil rata-rata keseluruhan unsur ketersediaan infrastruktur di wilayah penelitian tidak ada yang memiliki nilai sangat buruk atau sangat baik. Dari gambaran tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa ketersediaan infrastruktur di perumahan

yang dikembangkan oleh pengembang perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati, secara umum dinilai cukup baik atau sedang oleh penghuni.

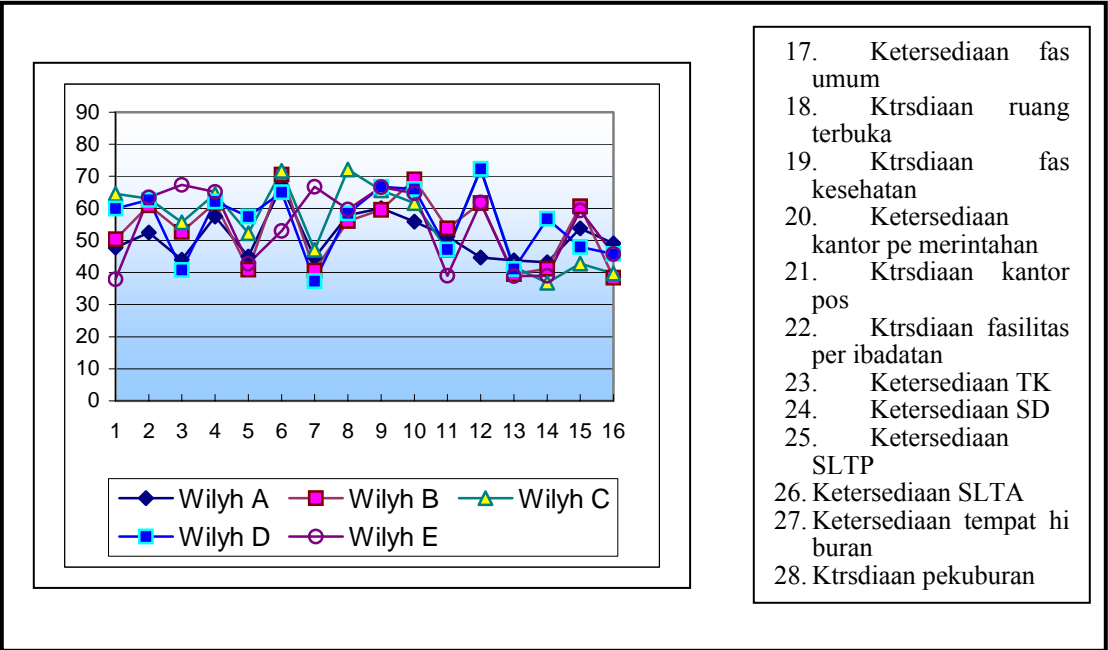


Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 4. 11

Nilai Rata-rata Kondisi Fisik dan Lingkungan (dalam %)

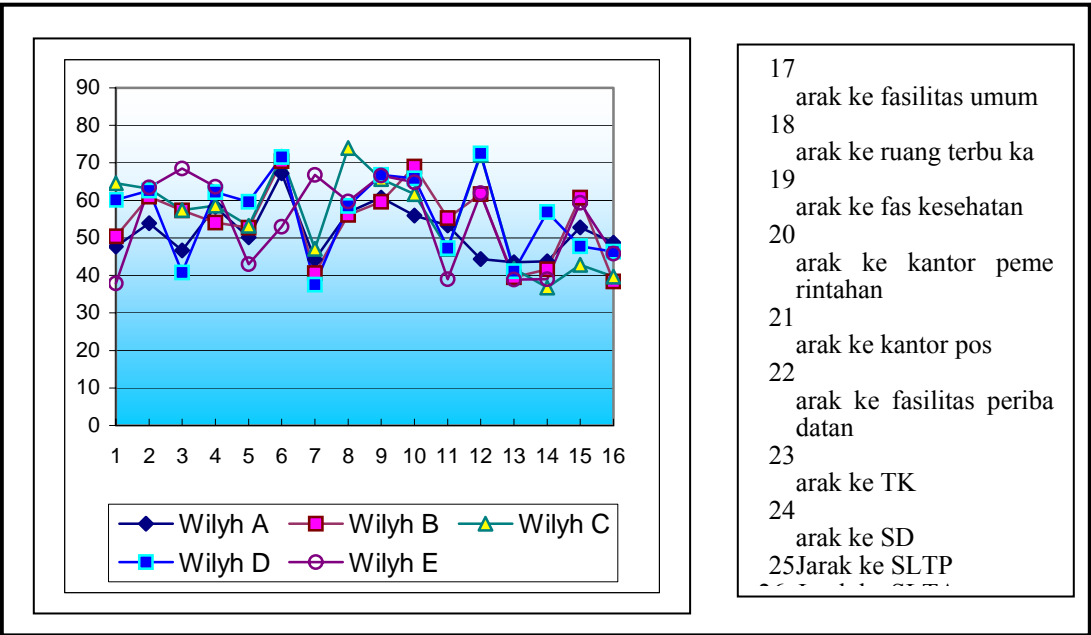
Unsur ketersediaan yang dinilai paling tinggi (baik) di wilayah penelitian adalah ketersediaan tempat peribadatan, ketersediaan SLTP dan SLTA dengan nilai rata-rata yaitu 69,7 dan 63,04. Adapun yang dinilai buruk atau kurang adalah ketersediaan tempat hiburan yaitu 37,25, sedangkan untuk indikator lainnya seperti ketersediaan TK dan SD, ketersediaan tempat bekerja, kantor pemerintah, pekuburan dinilai sedang/cukup baik dan kurang.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4. 12**  
**Nilai Rata-rata Ketersediaan Fasilitas Penunjang (dalam %)**

Jarak ke TK dan jarak ke SD pada unsur kemudahan dinilai baik, yaitu masing-masing 61,69 dan 64,45. Nilai paling rendah yaitu yang dinilai buruk atau kurang adalah jarak ke tempat hiburan, yaitu 38,53. Sedangkan untuk jarak ke tempat fasilitas kesehatan dan peribadatan dinilai sedang. Jarak tempat bekerja yang pada umumnya jauh atau berada di luar wilayah penelitian dinilai sedang yaitu 46,8, hal ini disebabkan adanya kemudahan transportasi dan aksesibilitas sehingga menurut penilaian penghuni tidak terlalu sulit untuk ditempuh.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4. 13**  
**Nilai Rata-rata Kemudahan Pencapaian Aktivitas (dalam %)**

**4. 5. 4. Karakteristik Penilaian Ketersediaan Infrastruktur**

Tinjauan analisis berikut ini berdasarkan variabel kondisi fisik dan lingkungan, variabel ketersediaan fasilitas penunjang permukiman dan variabel kemudahan pencapaian aktivitas dari masing-masing wilayah pada kawasan permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh pengembang perumahan atau Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati.

**4. Karakteristik Faktor Penilaian Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan (*physical environment*)**

Hasil preferensi masyarakat penghuni tentang ketersediaan infrastruktur terhadap indikator kondisi fisik dan lingkungan di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Gunungpati, dianalisis dengan metoda statistik analisis faktor. Dari analisis terhadap 12 indikator menghasilkan 2 faktor utama yang berpengaruh, dengan nilai *eigenvalues* untuk faktor 1 sebesar 5,346, faktor 2 sebesar 1,302. Kedua faktor tersebut

memiliki nilai *eigenvalues* >1 hal ini menunjukkan bahwa kedua faktor tersebut memiliki nilai keberartian dan dapat diinterpretasikan lebih lanjut. Kedua faktor tersebut sudah mengandung bobot informasi sebanyak 66,48% dari keseluruhan indikator penilaian (tabel 4.15).

**Tabel 4. 15**  
**Nilai Eigenvalue Faktor**  
**Kondisi Fisik dan Lingkungan**

VALUE	EIGENVALUE S	% TOTAL VARIANC E	CUMULATIVE EIGENVALUE	CUMULATIVE %
1	5,346	53,461	5,346	53,461
2	1,302	13,016	6,640	66,477

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Berikut ini akan dikaji faktor-faktor utama penilaian unsur kondisi fisik dan lingkungan dengan anggapan bahwa indikator yang pengaruhnya memiliki nilai keberartian adalah yang mempunyai nilai koefisien korelasi > 0,30, maka karakteristik unsur kondisi fisik dan lingkungan dapat diuraikan sebagai berikut :

**Tabel 4. 16**  
**Nilai Koefisien Korelasi**  
**Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan**

No	INDIKATOR	KOEFSIEN KORELASI	
		FAKTOR 1	FAKTOR 2
1	Jaringan jalan lingkungan	<b>0,935</b>	0,192
2	Jaringan air bersih	<b>0,924</b>	0,160
3	Jaringan drainase	<b>0,754</b>	0,423
4	Jaringan telephon	<b>0,910</b>	0,167
5	Penempatan unsur lingkungan	<b>0,665</b>	0,187
6	Tata bangunan pribadi	<b>0,816</b>	0,105
7	Keindahan tata bangunan	0,282	<b>0,494</b>
8	Pola lingkungan keamanan	0,044	0,058
9	Keserasian kebersihan lingkungan	0,511	<b>0,743</b>
10	Keserasian keindahan	0,027	<b>0,934</b>

Sumber : Hasil Analisis, 2007

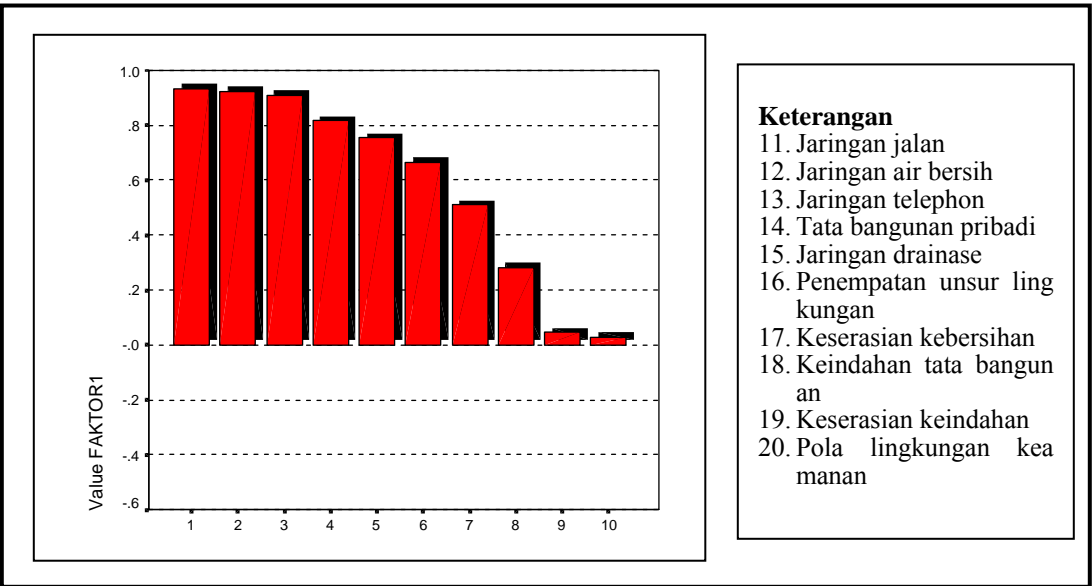


c. Karakteristik Faktor 1, Indikator Prasarana dan Sarana Lingkungan

Faktor 1 pada indikator prasarana dan sarana lingkungan mengandung informasi sebesar 53,46% dari keseluruhan 12 indikator asal. Pada faktor 1 ini ada 6 indikator yang pengaruhnya memiliki keberartian, yaitu :

- 1) Jaringan jalan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,93.
- 2) Jaringan air bersih dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,92.
- 3) Jaringan telepon dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,91
- 4) Tata bangunan pribadi dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,82.
- 5) Jaringan drainase dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,75.
- 6) Penempatan unsur lingkungan dan keindahan ruang terbuka dengan nilai korelasi sebesar 0,66.

Dari analisis diatas dapat diketahui bahwa ke 6 indikator yang berpengaruh terhadap faktor 1, berkaitan dengan aspek **prasarana dan sarana lingkungan**.



Sumber : Hasil Analisis, 2008

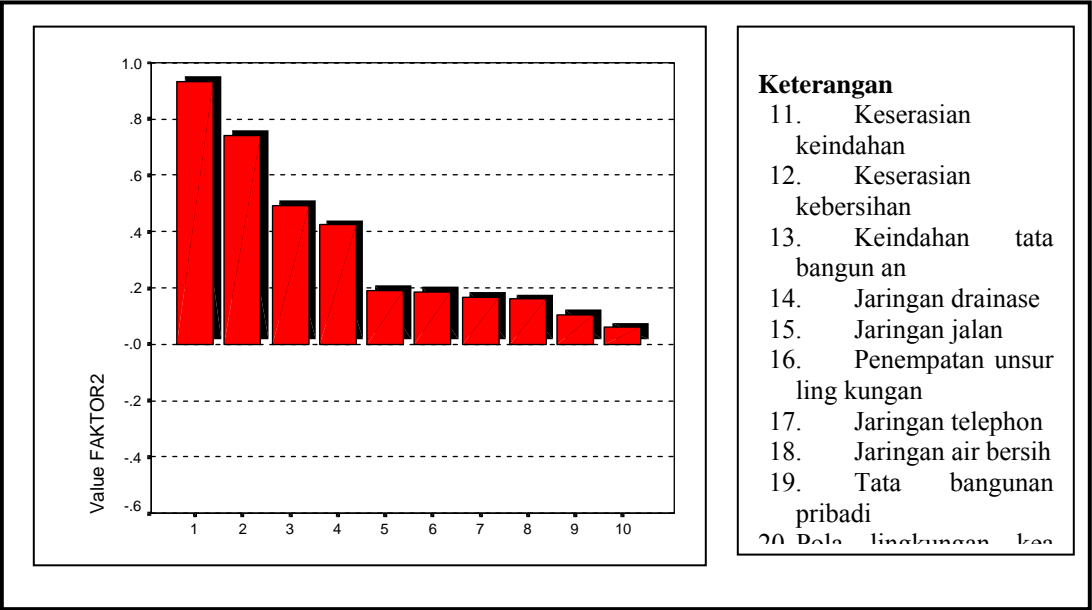
**Gambar 4. 14**  
**Nilai Loading Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan**  
**Berdasarkan Faktor 1**

d. Karakteristik Faktor 2, Indikator Penataan Lingkungan dan Bangunan

Faktor 2 ini mencakup 13,02% dari seluruh indikator, ke 12 indikator penilaian untuk penataan lingkungan dan bangunan. Koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai keberartian ada 3, yaitu :

- 4) Keresasian dan keindahan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,93
- 5) Keresasian dan kebersihan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,74
- 6) Keindahan tata bangunan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,49.

Dari analisis diatas dapat diinterpretasikan bahwa indikator yang berpengaruh secara *significant* pada faktor 2 adalah aspek **penataan bangunan dan lingkungan**.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4. 15**  
**Nilai Loading Variabel Kondisi Fisik dan Lingkungan**  
**Berdasarkan Faktor 2**

5. Karakteristik Faktor Penilaian Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman (*stock availability*)

Dari hasil analisis ke 16 indikator penilaian variabel ketersediaan ini dapat dihasilkan 3 faktor dengan nilai *eigenvalues* untuk faktor ke-1 sebesar 4,546, faktor ke-2 sebesar 3,054, dan faktor ke-3 sebesar 1,576. Ketiga faktor tersebut secara kumulatif telah mencakup 57,36% dari keseluruhan indikator penilaian tersebut, dimana ketiga faktor tersebut merupakan faktor yang memiliki *eigenvalues* >1 yaitu merupakan faktor yang memiliki nilai keberartian (tabel 4.17).

Tabel 4. 17  
Nilai Eigenvalue Faktor  
Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman

VALUE	EIGENVALUE	% TOTAL VARIANC E	CUMULATIVE EIGENVALUE	CUMULATIVE %
1	4,546	28,415	4,546	28,415
2	3,054	19,089	7,600	47,504
3	1,576	9,853	9,170	57,357

Sumber : Hasil analisis, 2007

Selanjutnya akan dikaji faktor-faktor utama penilaian variabel ketersediaan berdasarkan koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai keberartian (*significant*) minimal 0,30, maka karakteristik setiap faktor dari variabel ketersediaan dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel 4. 18  
Nilai Koefisien Korelasi (Loading)  
Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman

No	VARIABEL	KOEFSIEN KORELASI		
		FAKTOR 1	FAKTOR 2	FAKTOR 3
1	Ketersediaan fasilitas umum	-0,196	<b>0,632</b>	-0,149
2	Ketersediaan ruang terbuka	-0,129	-0,474	<b>0,691</b>
3	Ketersediaan fasilitas	<b>0,852</b>	-0,221	0,280
4	kesehatan	<b>0,624</b>	0,161	0,476
5	Ketersediaan kantor	0,189	<b>0,725</b>	0,124

6	pemerintahan	-0,460	<b>0,512</b>	-0,191
7	Ketersediaan kantor pos	<b>0,917</b>	-0,047	0,123
8	Ketersediaan fasilitas	<b>0,607</b>	0,392	-0,134
9	peribadatan	0,285	-0,028	0,531
10	Ketersediaan TK	0,153	0,076	<b>0,746</b>
11	Ketersediaan SD	-0,081	<b>0,652</b>	-0,343
12	Ketersediaan SLTP	0,531	0,302	<b>0,590</b>
13	Ketersediaan SLTA	-0,602	-0,050	-0,084
14	Ketersediaan tempat hiburan	0,050	<b>0,773</b>	0,122
15	Ketersediaan pekuburan	0,552	0,035	0,130
16	Ketersediaan tempat bekerja	-0,255	-0,067	0,021
	Ketersediaan pasar			
	Ketersediaan tempat belanja			
	Ketersediaan terminal			

Sumber : Hasil Analisis, 2007

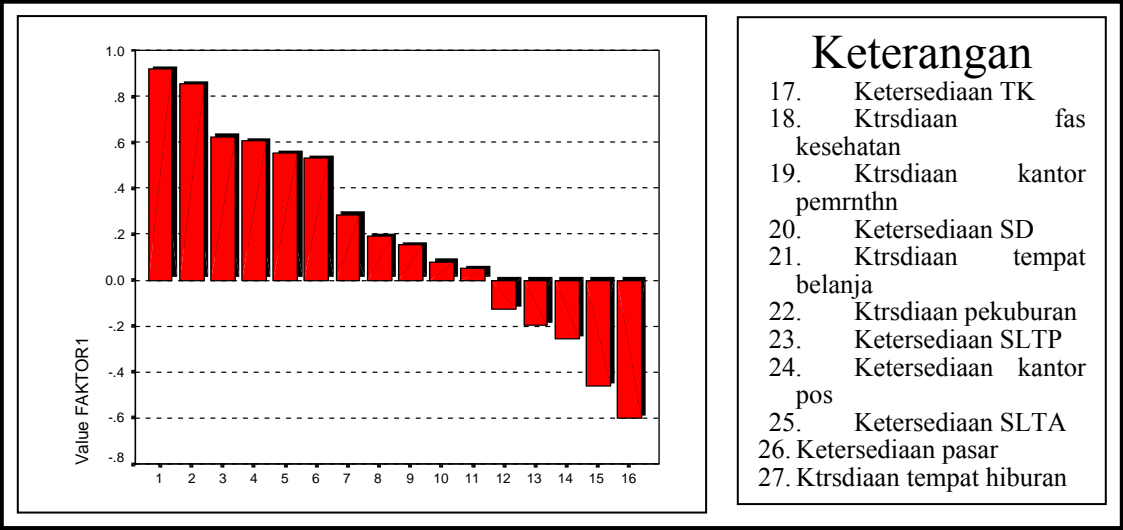
a. Karakteristik Faktor 1, Indikator Ketersediaan Sarana Sosial Kemasyarakatan

Faktor 1 ini mengandung bobot informasi sebesar 28,42% dari seluruh indikator asal. Koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai keberartian pada faktor 1 ini ada 5 indikator, yaitu :

- 1) Ketersediaan sekolah TK dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,92.
- 2) Ketersediaan fasilitas kesehatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,85.
- 3) Ketersediaan kantor pemerintah dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,62
- 4) Ketersediaan sekolah SD dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,61
- 5) Ketersediaan tempat bekerja dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,60

Indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 1 tersebut adalah variabel ketersediaan yang berkaitan dengan aspek **ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan**.

Pada penilaian faktor 1 dari unsur ketersediaan (*stock availability*) ini masih terdapat nilai *loading* yang berkutub negatip, akan tetapi nilai loadingnya relatif kecil dibandingkan nilai terkecil dari indikator yang secara keberartian mempunyai pengaruh yaitu 0,30. Oleh karena itu pengaruh indikator pada faktor ini juga cukup dominan didalam kutub positip. Ini berarti penilaian atas dasar indikator penilaian asal, akan searah dengan penilaian yang diberikan di dalam perangkat faktor 1 ini.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 4. 16

Nilai Loading Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman Berdasarkan Faktor 1

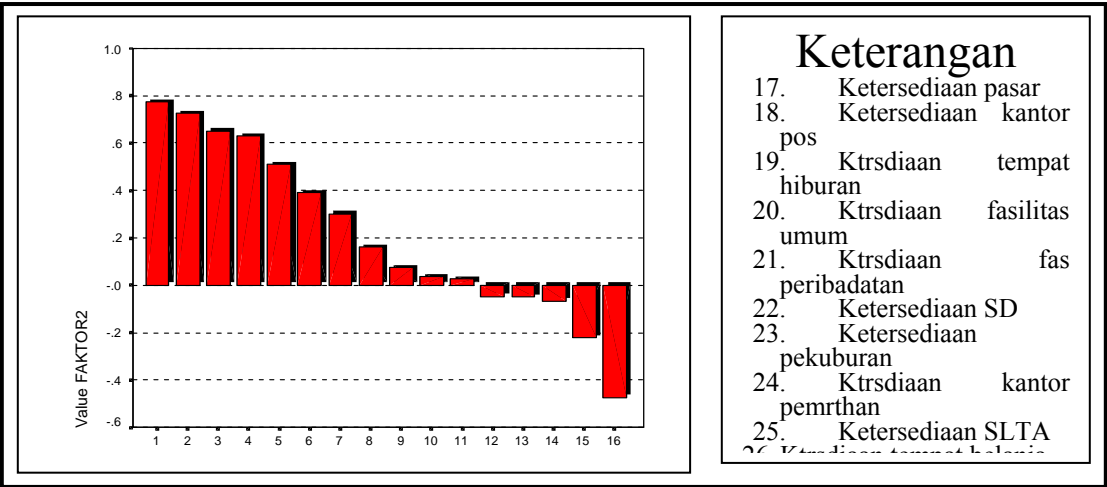
b. Karakteristik Faktor 2, Indikator Ketersediaan Sarana Sosial Kebudayaan

Indikator yang memiliki pengaruh pada faktor 2 ketersediaan sarana soaial kebudayaan ada 5 yaitu :

- 6) Ketersediaan pasar dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,77.
- 7) Ketersediaan Kantor Pos dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,75
- 8) Ketersediaan tempat hiburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,65
- 9) Ketersediaan fasilitas umum dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,63
- 10) Ketersediaan tempat peribadatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,51

Indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 2 tersebut adalah variabel ketersediaan fasilitas penunjang permukiman yang berkaitan dengan aspek **ketersediaan sarana sosial kebudayaan.**

Faktor ke 2 ini mengandung bobot informasi sebesar 19,09% dari nilai keseluruhan 16 indikator penilaian dan memiliki beberapa nilai *loading* yang negatip, akan tetapi memiliki nilai yang relatif kecil dibandingkan nilai terendah dari *loading* yang memiliki nilai keberartian yaitu 0,30. Oleh karena itu nilai koefisien korelasi yang arahnya negatip tersebut tidak terlalu memiliki keberartian pengaruh terhadap faktor ke 2 ini.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

Gambar 4. 17

Nilai Loading Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman Berdasarkan Faktor 2

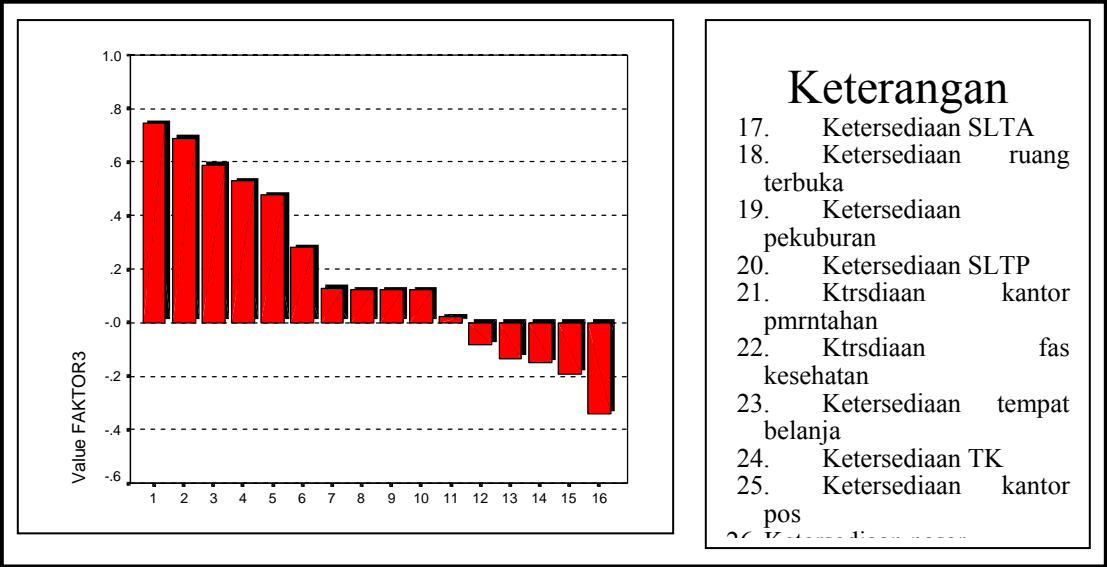
c. Karakteristik Faktor 3, Indikator Ketersediaan Sarana Sosial Ekonomi

Pada faktor 3 ini mengandung bobot informasi sebesar 9,85%, dan ada 4 indikator yang pengaruhnya memiliki nilai keberartian yaitu:

- 5) Ketersediaan SLTA dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,75
- 6) Ketersediaan ruang terbuka dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,69
- 7) Ketersediaan perkuburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,59
- 8) Ketersediaan SLTP dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,53

Dari analisis diatas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 3 dari unsur ketersediaan tersebut, dapat dikelompokan ke dalam aspek **ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan** dan aspek **ketersediaan sarana sosial kebudayaan**.

Faktor ke 3 ini masih memiliki beberapa nilai *loading* yang negatif, akan tetapi memiliki nilai yang relatif kecil dibandingkan nilai terendah dari *loading* yang memiliki nilai keberartian yaitu 0,30. Oleh karena itu nilai koefisien korelasi yang arahnya negatif tersebut tidak terlalu memiliki keberartian pengaruh terhadap faktor ke 3 ini.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4.18**  
**Nilai Loading Variabel Ketersediaan Fasilitas Penunjang Permukiman Berdasarkan Faktor 3**

**6. Karakteristik Penilaian Faktor Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas**

Sebagaimana yang telah diuraikan terdahulu bahwa penilaian terhadap manfaat dan tingkat pelayanan variabel kemudahan pencapaian aktivitas (*accessibility*) didasarkan pada sejumlah indikator tertentu. Dari sejumlah indikator tersebut akan ada faktor-faktor utama yang mendasari penilaian terhadap ketersediaan infrastruktur di wilayah penelitian.

Hasil persepsi masyarakat pemakai tentang unsur kemudahan ini dilakukan dengan metoda statistik yaitu analisis faktor. Dari analisis 16 indikator penilaian unsur kemudahan terdapat 3 faktor utama yang memiliki nilai *eigenvalues* 1,931 sampai 4,306, ketiga faktor tersebut secara kumulatif telah mencakup 56,23% dari keseluruhan indikator penilaian tersebut (16 indikator). Ketiga faktor tersebut merupakan faktor yang memiliki *eigenvalues* > 1 yaitu merupakan faktor yang memiliki nilai keberartian (tabel 4.19)

**Tabel 4. 19**  
**Niai Eigenvalue Faktor**  
**Kemudahan Pencapaian Aktivitas**

VALUE	EIGENVALUE	% TOTAL VARIANC E	CUMULATIVE EIGENVALUE S	CUMULATIVE %
1	4,306	26,910	4,306	26,910
2	2,759	17,246	7,065	44,156
3	1,931	12,070	8,996	56,225

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Dengan berdasarkan teori multivariate dapat ditentukan koefisien korelasi (*loading*) yang memiliki nilai “keberartian (*significant*)” adalah yang besarnya minimal 0,30, maka karakteristik ketersediaan infrastruktur variabel kemudahan pencapaian aktivitas dapat diuraikan sebagai berikut:

**Tabel 4. 20**  
**Nilai Koefisien Korelasi (Loading)**  
**Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas**

No	VARIABEL	KOEFSIEN KORELASI		
		FAKTOR 1	FAKTOR 2	FAKTOR 3
1	Jarak ke fasilitas umum	-0,379	0,674	-0,357
2	Jarak ke ruang terbuka	0,241	-0,620	0,027
3	Jarak ke fas kesehatan	0,849	0,039	-0,235
4	Jarak ke kantor Pmrtahan	0,605	0,150	0,289
5	Jarak ke kantor Pos	-0,130	0,547	0,620
6	Jarak ke Peribadatan	-0,615	0,363	-0,023
7	Jarak ke TK	0,853	0,210	-0,055
8	Jarak ke SD	0,378	0,605	-0,079
9	Jarak ke SLTP	0,458	0,005	-0,106
10	Jarak ke SLTA	0,470	-0,062	0,318
11	Jarak ke tempat hiburan	-0,483	0,465	0,462
12	Jarak ke Pekuburan	0,660	0,439	-0,166
13	Jarak ke tempat bekerja	-0,540	-0,255	0,007
14	Jarak ke pasar	-0,116	0,639	0,033
15	Jarak ke perberbelanjaan	0,581	0,072	0,579
16	Jarak ke Terminal	-0,094	-0,304	0,762

Sumber : Hasil Analisis, 2007

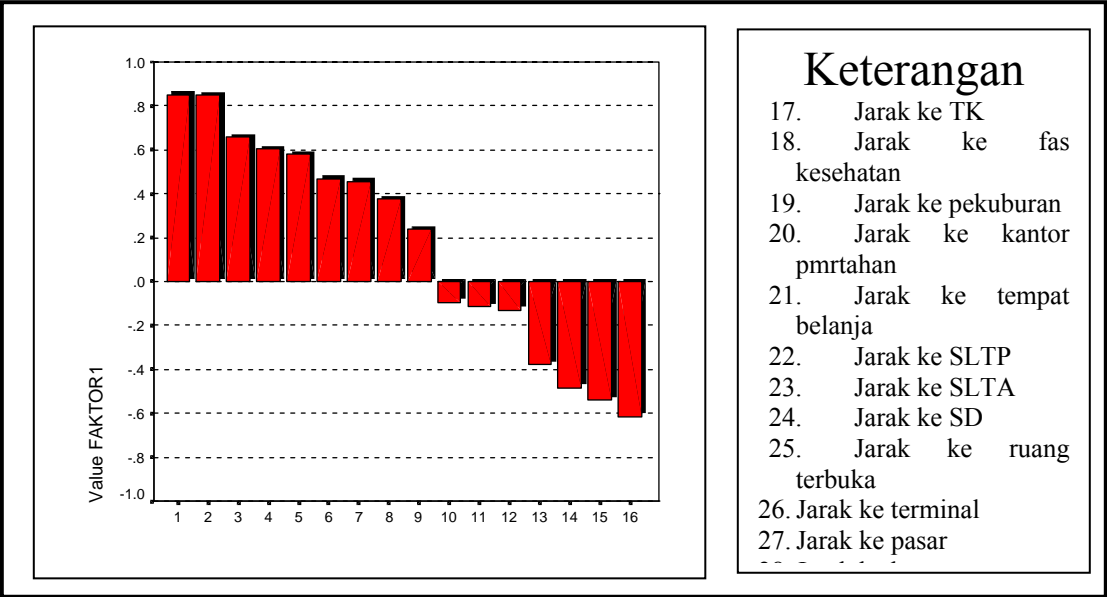


a. Karakteristik Faktor1, Indikator Kemudahan ke Kegiatan Sosial Kemasyarakatan

Korelasi antara indikator-indikator penilaian indikator kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan dengan faktor 1 yang memiliki nilai keberartian adalah:

- 1) Jarak ke TK dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,85
- 2) Jarak ke fasilitas kesehatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,85.
- 3) Jarak ke pekuburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,66.
- 4) Jarak ke kantor pemerintahan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,61.
- 5) Jarak ke tempat perbelanjaan dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,58.
- 6) Jarak ke SD dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,38
- 7) Jarak ke tempat hiburan dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,48
- 8) Jarak ke tempat bekerja dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,54
- 9) Jarak ke tempat peribadatan dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,62

Pada nilai *loading* dalam faktor 1 variabel kemudahan pencapaian aktivitas, terdapat beberapa indikator yang nilai loadingnya relatif kecil dibandingkan dengan nilai terkecil dari indikator yang memiliki nilai keberartian. Secara keseluruhan faktor 1 ini mencakup 26,91% dari indikator ke 16 indikator penilaian variabel kemudahan pencapaian aktivitas, dari analisis ini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan indikator tersebut berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 1 tersebut. Faktor utama penilaian unsur kemudahan pencapaian aktivitas di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati adalah pertimbangan aspek **kemudahan ke kegiatan sosial budaya**.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

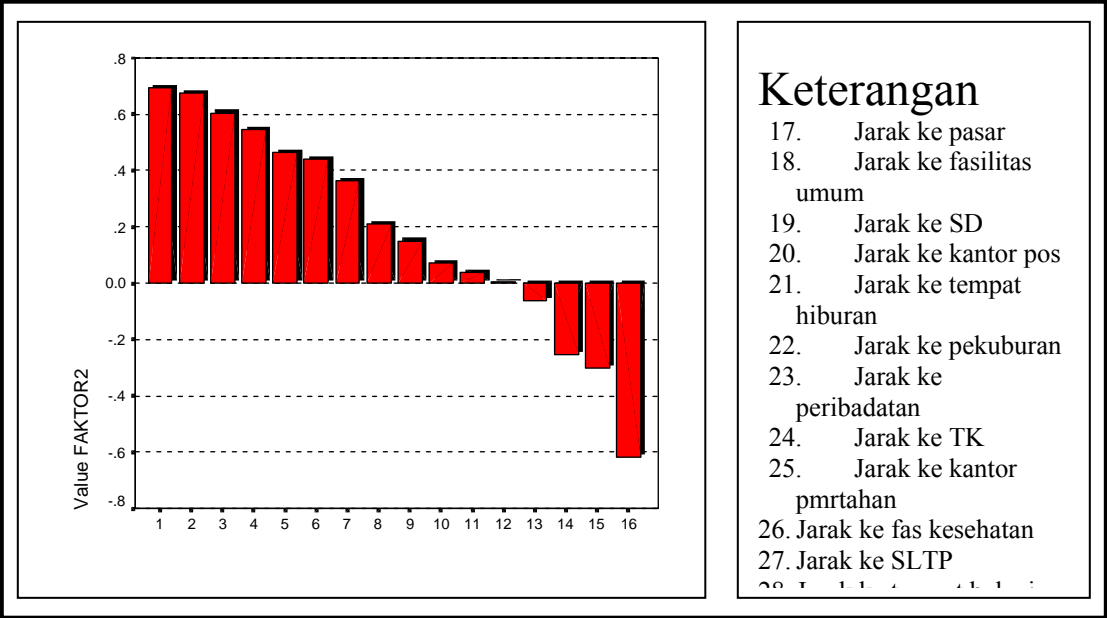
**Gambar 4.19**  
**Nilai Loading Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas Berdasarkan Faktor 1**

b. Karakteristik Faktor 2, Indikator Kemudahan ke Kegiatan Sosial Kebudayaan

Korelasi antara indikator-indikator penilaian indikator kemudahan ke kegiatan sosial kebudayaan dengan faktor 2 yang memiliki nilai keberartian adalah:

- 1) Jarak ke pasar dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,69
- 2) Jarak ke fasilitas umum dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,67
- 3) Jarak ke ruang terbuka dengan nilai koefisien korelasi sebesar -0,62

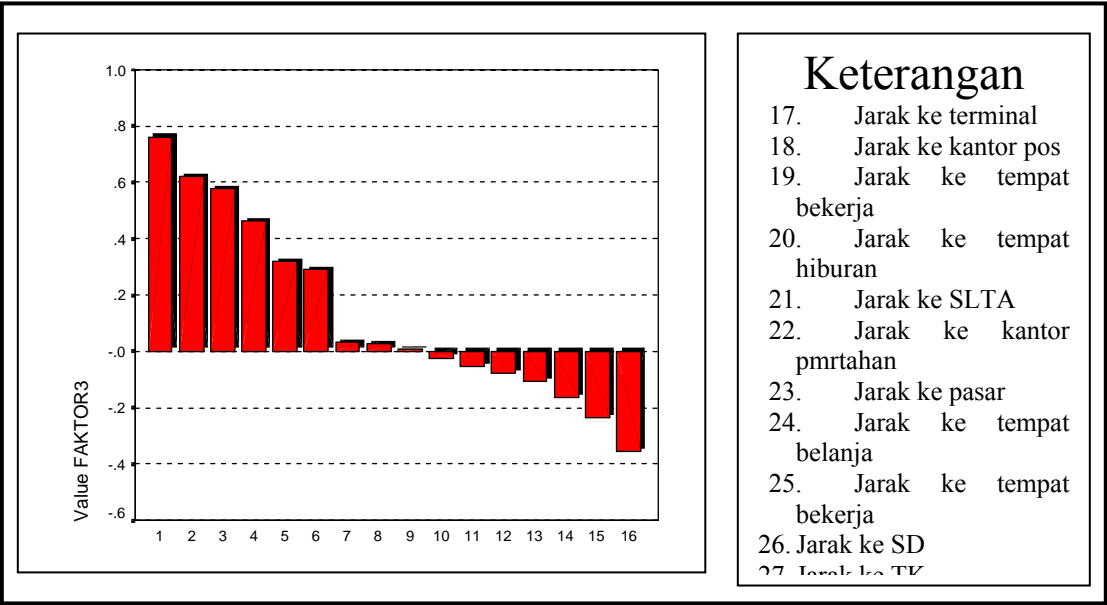
Secara keseluruhan faktor 2 ini mencakup 20,53% dari indikator ke 16 indikator penilaian untuk unsur kemudahan. Dari analisis ini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan 3 indikator tersebut, berpengaruh secara *significant* terhadap faktor 2 tersebut. Faktor ke-2 penilaian terhadap variabel kemudahan pencapaian aktivitas di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati adalah pertimbangan aspek **kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan**.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4. 20**  
**Nilai Loading Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas Berdasarkan Faktor 2**

- c. Karakteristik Faktor 3, Indikator Kemudahan ke Kegiatan Sosial Ekonomi
- Berdasarkan koefisien korelasi (*loading*) yang mempunyai nilai keberartian (*significant*), maka pada faktor 3 ini ada 2 indikator yang berpengaruh yaitu:
- 1) Jarak ke terminal dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,76
  - 2) Jarak ke kantor pos dengan nilai koefisien korelasi sebesar 0,62
- Secara keseluruhan faktor 3 ini mencakup 12,10% dari indikator ke 16 indikator penilaian untuk unsur kemudahan. Dari analisis ini dapat disimpulkan bahwa berdasarkan 2 indikator yang berpengaruh secara *significant* terhadap faktor ke 3 tersebut, maka penilaian terhadap variabel kemudahan di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati adalah pertimbangan aspek **kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi**.



Sumber : Hasil Analisis, 2007

**Gambar 4.21**  
**Nilai Loading Variabel Kemudahan Pencapaian Aktivitas Berdasarkan Faktor 3**

**4. 5. 5. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Pada Tiap-tiap Wilayah**

Penilaian unsur-unsur ketersediaan infrastruktur yang menyangkut unsur kondisi fisik dan lingkungan, ketersediaan fasilitas penunjang permukiman dan kemudahan pencapai aktivitas, didasarkan pada penilaian penduduk terhadap manfaat, tingkat pelayanan dan kondisi unsur-unsur ketersediaan infrastruktur di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati.

Dalam analisis selanjutnya akan ditinjau dari manfaat dan tingkat pelayanan faktor-faktor ketersediaan infrastruktur untuk masing-masing bagian wilayah perumahan, dengan berdasarkan pada 8 nilai faktor berikut ini:

**Tabel 4. 21**  
**Nilai Faktor Berdasarkan 8 Faktor Utama**  
**Pada Tiap Wilayah Perumahan di Gunungpati**

	NILAI FAKTOR UTAMA							
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>A</b>	0,860	0,487	0,881	0,895	0,475	0,475	0,891	0,485
<b>B</b>	-0,725	-0,209	0,847	0,801	0,904		0,490	-0,060
<b>C</b>	-0,031	0,706	-0,611	0,884	0,787	0,646	-0,370	-0,363
<b>D</b>	0,602	0,179	0,422	0,481	0,792	-0,692	-0,021	-0,495
<b>E</b>	0,417	0,815	0,425	-0,038	0,414	0,217	0,553	

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Dengan berdasarkan faktor (*factor score*) untuk setiap wilayah tersebut diatas, maka dapat dilakukan kajian terhadap ketersediaan infrastruktur secara spasial pada setiap wilayah perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunugpati. Adapun kajian terhadap karakteristik ketersediaan infrastruktur untuk masing-masing wilayah dilandasi oleh ke-8 nilai faktor utama tersebut diatas.

Selanjutnya untuk melakukan analisis karakteristik ketersediaan infrastruktur masing-masing wilayah, perlu dilakukan pengklasifikasian terhadap data analisis faktor, yaitu dengan mengelompokkan nilai faktor (*factor score*) menggunakan pengelompokan rentang sturges. Berdasarkan pengelompokan rentang inilah kemudian dikelompokan nilai manfaat dan tingkat pelayanan di setiap wilayah. Jumlah dan rentang penilaian ditetapkan berdasarkan kriteria sturges. Setelah melalui perhitungan besarnya nilai rentang kelompok adalah 0,50, maka berdasarkan nilai rentang tersebut diperoleh klasifikasi pengelompokan sebagai berikut:

**Tabel 4. 22**  
**Klasifikasi Rentang Penilaian**  
**Dengan Metode Sturges**

KRITERIA PENILAIAN	JUMLAH
Sangat baik	0,46 - 0,90
Baik	0,01 - 0,45
Buruk	-0,46 - 0,00
Sangat buruk	-0,90 - -0,45

Sumber : Hasil Analisis, 2007

Dari pengelompokan rentang nilai faktor tersebut akan mempermudah penilaian terhadap karakteristik ketersediaan infrastruktur pada masing-masing wilayah. Adapun analisis spasial karakteristik ketersediaan infrastruktur masing-masing bagian wilayah perumahan di Kecamatan Gunungpati berdasarkan faktor-faktor utama dapat dijelaskan sebagai berikut:

**1. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Prasarana dan Sarana Lingkungan**

Faktor utama ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan (fk1) menyangkut aspek kondisi fisik dan lingkungan (*physical environment*). Berdasarkan unsur-unsur penilaian pokok jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan listrik, jaringan telepon dan penempatan unsur lingkungan.

Dari kajian terhadap nilai faktor yang terkait dengan faktor utama ini yang dinilai sangat baik ketersediaan infrastrukturnya adalah wilayah A, wilayah D. Kedua wilayah tersebut memiliki nilai faktor sangat baik, hal ini dapat ditunjukkan dengan adanya jaringan jalan yang sangat baik di wilayah A terutama di perumahan Kradenan Asri dengan jalan aspal yang sangat baik, perumahan Puri Sartika, Trangkil Sejahtera, Safira Mitra juga menggunakan jalan aspal walaupun sebagian mengelupas. Sedangkan

perumahan Bukit Sukorejo di wilayah A dan di perumahan Kandri Permai di wilayah D, menggunakan paving blok Jaringan air bersih di perumahan Kradenan Asri di wilayah A dan di perumahan Kandri Permai di wilayah D menggunakan fasilitas PDAM dan terlayani sangat baik, sedangkan di perumahan Puri Sartika, Bukit Sukorejo, Trangkil Sejahtera dan perumahan Safira Mitra layanan jaringan air bersih diusahakan oleh developer dengan sumber air artesis dan sumur konvensional. Jaringan drainase cukup baik, dengan dimensi yang cukup lebar di kedua wilayah dan tidak terjadi genangan pada saat terjadi hujan ataupun tidak hujan. Penempatan unsur-unsur bangunan yang serasi, tersedianya halaman dan jalan-jalan lingkungan yang cukup lebar di pusat-pusat lingkungan. Selain itu didukung oleh pola lingkungan dan keamanan secara keseluruhan, keserasian keindahan dan kebersihan lingkungan, oleh karena itu secara umum di wilayah A, wilayah D. Di wilayah B yaitu perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah memiliki nilai ketersediaan infrastruktur yang sangat buruk, hal ini karena wilayah tersebut tidak memiliki kondisi jalan lingkungan yang sangat buruk. Perumahan Sekar Gading di wilayah B jaringan jalan menggunakan paving blok yang kondisinya sudah tidak baik dan sebagian jalan lebih tinggi dari lantai rumah. Sedangkan di perumahan Anugrah walaupun jaringan jalan menggunakan paving blok yang kondisinya cukup, akan tetapi akses jalan untuk masuk di perumahan sangat buruk. Jaringan air bersih tidak menggunakan fasilitas pelayanan PDAM dan hanya diusahakan oleh Developer dengan sumber air dari sumur artesis. Di wilayah C yaitu perumahan Griya Waroka memiliki nilai ketersediaan infrastruktur yang buruk, hal ini karena wilayah tersebut tidak memiliki kondisi jalan lingkungan yang kurang baik. Sedangkan wilayah E memiliki nilai ketersediaan infrastruktur yang cukup baik. Jalan lingkungan masih cukup baik, jaringan drainase cukup baik, penempatan unsur-unsur bangunan yang serasi, tersedianya halaman dan jalan-jalan lingkungan yang cukup lebar di pusat-pusat lingkungan.

## **2. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Penataan Lingkungan dan Bangunan**

Faktor utama ketersediaan infrastruktur (fk2) menyangkut aspek kondisi fisik dan lingkungan, dimana aspek ini dipengaruhi oleh 6 unsur yaitu tata bangunan pribadi, keindahan tata bangunan, pola lingkungan dan keamanan, keserasian dipusat lingkungan dan kebersihan umum, keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau, keindahan ruang terbuka dan kualitas tempat temu, berdasarkan unsur-unsur tersebut maka faktor ini dapat dikategorikan sebagai faktor utama **penataan lingkungan dan bangunan**.

Dari kajian terhadap nilai faktor yang terkait dengan nilai faktor utama ini yang memiliki nilai yang sangat baik unsur ketersediaan infrastrukturnya adalah di wilayah A, wilayah C, dan wilayah E. Hal ini dapat diketahui bahwa pola penataan bangunan di wilayah A, wilayah C dan wilayah E yang menyangkut keindahan tata bangunan, keserasian penataan rumah tinggal antara yang satu dengan lainnya. Wilayah A terletak di kelurahan Sukorejo, yaitu perumahan Kradenan, Puri Sartika, Trangkil Sejahtera terlihat keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau sudah teratur yang dapat membentuk ruang terbuka dengan pemandangan yang sangat baik. Tempat temu dengan kualitas yang cukup dan tingkat lingkungan wilayah terdapat di kelurahan Sukorejo, yaitu gedung pertemuan yang dapat digunakan juga untuk lapangan olah raga, juga terdapat lapangan bola voli dan lapangan sepak bola. Perumahan Kradenan, Puri Sartika, Bukit Sukorejo dan Safira Mitra menggunakan pola keamanan lingkungan yang baik, yaitu dengan tenaga Satpam. Wilayah D yaitu perumahan Kandri terleta di kelurahan Kandri, memiliki nilai ketersediaan infrastruktur cukup baik. Penataan lingkungan yang menyangkut keindahan tata bangunan, keserasian penataan rumah tinggal antara yang satu dengan lainnya, dinilai cukup oleh penghuni. Sedangkan yang dinilai buruk adalah di wilayah B, yaitu perumahan Sekar Gading dan Anugrah yang terletak di kelurahan Patemon. Hal ini terlihat bahwa keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau belum terbentuk. Secara keseluruhan wilayah memiliki ketersediaan infrastruktur yang cukup memadai.



### **3. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Sarana Sosial Kemasyarakatan**

Faktor utama ketersediaan infrastruktur yang ke tiga (fk3) didasari oleh 6 unsur ketersediaan sarana sosial masyarakat yang meliputi ketersediaan fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka, ketersediaan fasilitas kesehatan, ketersediaan kantor pemerintahan, ketersediaan kantor pos dan ketersediaan tempat peribadatan.

Dari ke-6 unsur penilaian pokok tersebut berdasarkan nilai faktor dapat diketahui bahwa wilayah yang memiliki nilai sangat baik adalah di wilayah A dan wilayah B. Wilayah A dan wilayah B dinilai sangat baik karena memiliki berbagai sarana sosial yang sangat mencukupi yaitu fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka dengan pemandangan yang sangat bagus. Ketersediaan kantor pemerintahan, fasilitas kesehatan dan kantor pos terletak paling dekat dengan wilayah A dan wilayah B, maka wilayah A dan wilayah B dinilai sangat baik, karena itu wilayah A dan wilayah B dapat dikatakan sebagai pusat ketersediaan fasilitas pemerintahan yang merupakan salah satu media untuk melakukan aktivitas kemasyarakatan. Wilayah A dinilai sangat baik karena di wilayah A tersedia fasilitas walaupun diluar wilayah penelitian, seperti kantor pos, puskesmas dan dokter praktek yang memiliki skala pelayanan untuk seluruh penghuni perumahan. Juga tersedia fasilitas peribadatan yang cukup lengkap yaitu masjid dan gereja dengan skala pelayanan untuk seluruh penghuni. Selain itu di wilayah A juga tersedia berbagai fasilitas perkantoran seperti PLN, PDAM dan BRI.

Wilayah D dan wilayah E dinilai baik, kedua wilayah tersebut juga memiliki fasilitas sarana sosial kemasyarakatan yang cukup baik namun jarak jangkauan yang kurang baik dan beberapa fasilitas tersebut berada diluar kedua wilayah.

Sedangkan wilayah C dinilai sangat buruk disebabkan tidak tersedianya fasilitas sarana sosial kemasyarakatan untuk skala lingkungan seperti kurangnya fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka, ketersediaan fasilitas kesehatan, ketersediaan kantor pemerintahan, karena fasilitas tersebut sebagian besar hanya terdapat diluar lingkungan wilayah.

#### **4. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Sarana Sosial Budaya**

Berdasarkan penilaian standar ketersediaan infrastruktur sarana sosial budaya) didasari oleh 6 unsur ketersediaan sarana sosial budaya yang meliputi ketersediaan TK, ketersediaan SD, ketersediaan SLTP, ketersediaan SLTA, ketersediaan tempat hiburan dan ketersediaan pekuburan. Yang memiliki nilai sangat baik adalah wilayah A, wilayah B, dan wilayah C. Wilayah D hanya memiliki nilai baik, sedangkan yang memiliki nilai sangat buruk adalah wilayah E.

Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa ketersediaan sarana sosial budaya, di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati banyak terpusat di wilayah A dan wilayah B. Wilayah tersebut memiliki ketersediaan yang sangat baik dinilai dari penyediaan sarana sosial budayanya khususnya ketersediaan fasilitas pendidikan (TK, SD, SLTP dan SLTA, bahkan perguruan tinggi UNNES) yang dapat melayani kebutuhan penghuninya. Secara keseluruhan seluruh perumahan di wilayah A, B, dan C berdasarkan faktor utama ketersediaan sarana sosial budaya berdasarkan penilaian standar sudah mencukupi dan sangat baik. Di wilayah C yaitu perumahan Griya Waroka yang terletak di kelurahan Kalisegoro, memiliki ketersediaan fasilitas pendidikan terutama ketersediaan TK dan SD dengan kualitas yang sangat baik. Juga memiliki fasilitas sarana peribadatan yang sangat baik dan fasilitas pekuburan yang memadai. Di Wilayah D yaitu perumahan Kandri yang terletak di kelurahan Kandri, hanya memiliki nilai baik dilihat dari penyediaan sarana sosial budayanya khususnya ketersediaan fasilitas pendidikan (TK, SD, SLTP dan SLTA), karena fasilitas tersebut terletak di luar wilayah kelurahan. Perumahan di wilayah ini memiliki ketersediaan tempat hiburan dan rekreasi Gua Kreyo yang terletak di kelurahan Kandri, juga tempat kolam renang dan pemancingan Ngrembel. Secara keseluruhan perumahan wilayah D berdasarkan faktor utama ketersediaan sarana sosial budaya berdasarkan penilaian standar sudah mencukupi. Sedangkan wilayah perumahan yang memiliki penilaian yang sangat buruk adalah wilayah D, karena tidak memiliki fasilitas sarana sosial kebudayaan.

## **5. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Ketersediaan Sarana Sosial Ekonomi**

Faktor utama ke lima ini menyangkut ketersediaan sosial dan ekonomi yang memiliki 4 unsur yaitu ketersediaan tempat bekerja, ketersediaan pasar, ketersediaan tempat belanja, dan ketersediaan terminal.

Ketersediaan infrastruktur yang terkait dengan fasilitas sarana sosial dan ekonomi, di wilayah A yang terletak di kelurahan Sukorejo terutama di perumahan Kradenan Asri memiliki nilai sangat baik. Ketersediaan tempat perbelanjaan di setiap perumahan yang terdapat di wilayah A (pertokoan, kios dan warung) hampir merata walaupun memiliki skala pelayanan yang berbeda. Di wilayah B dan wilayah E ketersediaan infrastrukturnya hanya dinilai baik, ketersediaan tempat perbelanjaan di setiap wilayah (pertokoan, kios dan warung) hampir merata dan memiliki skala pelayanan yang berbeda, sedangkan untuk wilayah E dinilai baik, karena di wilayah D hanya tersedia fasilitas perdagangan skala lingkungan seperti warung, kios dan pertokoan. Berdasarkan penilaian standar ketersediaan jumlah fasilitas perbelanjaan di wilayah D dinilai belum mencukupi namun dinilai baik oleh penghuni. Selain itu ketersediaan tempat bekerja di wilayah penelitian sangat terbatas, kebanyakan penghuni bekerja di luar wilayah penelitian. Oleh karena itu penilai untuk setiap wilayah mengenai ketersediaan tempat untuk bekerja hampir sama. Dari hasil penilaian tersebut dapat dikatakan ketersediaan faktor kelima dari unsur ketersediaan ini cukup merata untuk masing-masing wilayah karena memiliki tingkat penilaian yang hampir sama, dan masing-masing wilayah memiliki fasilitas umum yang dapat digunakan oleh penghuni seperti ketersediaan pasar, tempat belanja dan terminal.

#### 6. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Kemudahan ke Kegiatan Sosial Kemasyarakatan

Faktor utama ketersediaan infrastruktur yang ke enam ini didasari oleh faktor kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan yang menyangkut jarak ke tempat-tempat fasilitas umum, jarak ke ruang terbuka, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke kantor pemerintahan, jarak ke kantor pos dan jarak ke tempat peribadatan.

Dari nilai faktor yang terkait dengan faktor utama (fk6) ini, wilayah yang memiliki nilai sangat baik ketersediaan infrastrukturnya adalah wilayah A dan wilayah C. Hal ini disebabkan di wilayah tersebut (terutama di wilayah A) terdapat fasilitas pemerintahan dan kantor pos sehingga penghuni yang tinggal di wilayah tersebut tidak kesulitan untuk melakukan aktivitas kemasyarakatan dan pemerintahan, walaupun lokasi fasilitas tersebut tidak memiliki aksesibilitas yang baik (tidak dilalui kendaraan umum, kondisi jalan buruk/rusak dan berada diluar wilayah), namun penghuni yang tinggal di dalam lingkungan wilayah A dapat mencapai fasilitas tersebut dengan mudah. Di wilayah C memiliki nilai yang sangat baik, hal ini di wilayah tersebut memiliki sarana peribadatan yang memadai dengan jarak yang sangat mudah dicapai. Sedangkan di wilayah E memiliki nilai cukup baik, ini disebabkan sebagian fasilitas tersebut berada diluar wilayah lingkungan, akan tetapi masih memiliki aksesibilitas yang cukup mudah pencapaiannya. Kemudahan pencapaian ke berbagai aktivitas kemasyarakatan didukung pula oleh ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan di wilayah-wilayah tersebut meliputi sarana untuk melakukan interaksi sosial seperti gedung pertemuan dan open space (taman, lapangan olah raga), memiliki jarak yang cukup dekat dengan terminal kurang lebih 300 meter sehingga mempermudah melakukan aktivitas diluar wilayah penelitian, kecuali di wilayah C karena tidak dilalui transportasi angkutan umum,.

Wilayah C dinilai memiliki ketersediaan infrastruktur yang buruk, hal ini disebabkan lokasi fasilitas sosial kemasyarakatan (seperti balai pertemuan dan kantor pemerintahan) jauh dari wilayah C. Oleh karena itu penghuni yang tinggal di wilayah tersebut dalam memenuhi kebutuhannya untuk melakukan aktivitas sosial kemasyarakatan harus keluar wilayah, yang jarak capainya dinilai cukup jauh mencapai antara 500 sampai 1 km lebih.

## 7. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Kemudahan ke Kegiatan Sosial Budaya

Dari uraian sebelumnya dijelaskan bahwa penilaian faktor utama kemudahan ke kegiatan sosial budaya meliputi jarak ke TK, jarak ke SD, jarak ke SLTP, jarak ke SMU, jarak ke tempat hiburan dan jarak ke pekuburan, menjadi landasan penilaian ketersediaan infrastruktur unsur kemudahan pencapaian aktivitas.

Dari kajian dengan nilai faktor utama pada setiap wilayah berdasarkan faktor ketujuh (fk7) ini, maka wilayah yang dinilai sangat baik adalah di wilayah A. Ketersediaan unsur infrastruktur kemudahan pencapaian ke sarana pendidikan di wilayah A dinilai paling baik ketersediaannya, didukung oleh ketersediaan fasilitas pendidikan yang cukup lengkap di wilayah tersebut yaitu dari TK hingga SLTA, sehingga penghuni yang tinggal di dalamnya tidak kesulitan dalam menjangkau fasilitas tersebut dengan jarak pencapaiannya yang cukup dekat, karena lokasi fasilitas pendidikan tersebut terletak di tengah/pusat lingkungan. Selain itu didukung oleh kemudahan untuk menggunakan sarana transportasi karena jalan menuju sarana pendidikan tersebut dilalui angkutan umum. Fasilitas pendidikan di wilayah lainnya juga memiliki kualitas yang baik dan memiliki skala pelayanan untuk seluruh penghuni perumahan.

Di Wilayah B dan wilayah C yaitu perumahan Sekar Gading, Anugrah dan Griya Waroka, ketersediaan infrastrukturnya hanya dinilai baik hal ini karena penghuni merasakan jarak capai yang cukup dekat dari pusat hunian. Di wilayah E yaitu perumahan Bukit Manyaran Permai ketersediaan infrastrukturnya juga hanya dinilai baik. Penghuni menilai baik karena jarak capai yang cukup dekat dari pusat hunian, hal tersebut juga didukung oleh kemudahan aksesibilitas karena wilayah perumahan tersebut merupakan wilayah yang dilalui oleh angkutan kota, sehingga penduduk menilai mudah untuk mencapai fasilitas sosial budaya di wilayah tersebut.

Sedangkan yang dinilai buruk ketersediaan infrastrukturnya adalah di wilayah D yaitu perumahan Kandri, hal ini karena jarak ke tempat-tempat fasilitas pendidikan cukup jauh, dan harus menggunakan sarana angkutan umum untuk mencapainya.

## **8. Karakteristik Ketersediaan Infrastruktur Berdasarkan Faktor Utama Kemudahan ke Kegiatan Sosial Ekonomi**

Berdasarkan faktor utama ke delapan (fk8) dapat dijelaskan bahwa penilaian faktor utama kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi, yang meliputi jarak ke tempat bekerja, jarak ke pasar, jarak ke tempat belanja dan jarak ke terminal, memiliki pengaruh yang besar terhadap ketersediaan infrastruktur unsur kemudahan ke kegiatan sosial dan ekonomi di wilayah penelitian.

Dari kajian nilai faktor utama (fk8) pada setiap wilayah, maka yang dinilai memiliki kemudahan ke kegiatan sosial ekonomi sangat baik adalah wilayah A, karena di wilayah tersebut terdapat fasilitas perbelanjaan (pasar swalayan dan pertokoan di sekitarnya) yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni di perumahan yang sangat mudah pencapaiannya. Disamping itu di wilayah A juga tersedia berbagai sarana perekonomian skala wilayah lingkungan yang merata, sehingga penghuni di wilayah A tidak kesulitan dalam mencapai fasilitas tersebut. Dihitung dari titik terjauh penghuni di wilayah perumahan masing-masing dapat mencapai fasilitas tersebut dengan berjalan kaki sejauh 300 meter sampai 500 meter.

Di wilayah A merupakan pusat aktivitas ekonomi khususnya perdagangan, karena di wilayah tersebut banyak terdapat fasilitas perbelanjaan (pasar dengan skala pelayanan perumahan dan pertokoan). wilayah tersebut merupakan pusat aktivitas jasa (bengkel, salon, laundry dan lain-lain). Fasilitas perekonomian yang tersedia di wilayah tersebut dilalui oleh angkutan umum sehingga pencapaiannya mudah.

Sedangkan wilayah yang dinilai buruk adalah wilayah B dan wilayah C, yang tidak memiliki fasilitas perdagangan. Oleh karena itu banyak kebutuhan penghuni yang belum terpenuhi, mereka harus memenuhinya di luar wilayah yang jaraknya mencapai 1 km. bahkan lebih, sehingga unsur kemudahan ke aktivitas sosial ekonomi di wilayah tersebut dinilai buruk. Akan tetapi jarak ke tempat bekerja sebagian besar penghuni di wilayah penelitian memiliki penilaian yang sama dan cukup baik walaupun untuk bekerja mereka harus ke pusat kota dengan jarak yang cukup jauh, hal ini disebabkan banyak penghuni yang memiliki kendaraan pribadi sehingga tidak kesulitan untuk mencapai tempat bekerjanya.

#### 4. 6. Sintesis Preferensi Konsumen Perumahan

Berdasarkan penilaian rata-rata penghuni perumahan sebagai konsumen unsur ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati yang menyangkut aspek kondisi fisik dan lingkungan terdiri dari 12 indikator, dinilai cukup baik dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 41 sampai 60 mencapai 15,60%. Dinilai baik dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 61 sampai 80 mencapai 74,15%. Selanjutnya yang dinilai sangat baik dengan klasifikasi ukuran penilaian lebih besar 80 mencapai 6,15%, terdapat pada tiga indikator yaitu jaringan telephon, tata bangunan pribadi dan keserasihan kebersihan lingkungan, sedangkan yang dinilai sangat buruk tidak ada.

Untuk penilaian rata-rata ketersediaan fasilitas penunjang (*stock availability*) yang dinilai cukup baik dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 41 sampai 60 mencapai 41,30%, dan yang dinilai baik mencapai 31,60% dengan klasifikasi ukuran penilaian pada rentang 61 sampai 80. Sedangkan yang dinilai buruk mencapai 27,70% dengan ukuran penilaian kurang dari 40 yaitu ketersediaan terminal dan ketersediaan tempat belanja di wilayah C atau perumahan Waroka, ketersediaan tempat hiburan dan fasilitas umum di wilayah E atau perumahan Kandri dan Bukit Manyaran Permai. Penilaian tertinggi dengan klasifikasi ukuran penilaian lebih dari 80, adalah ketersediaan tempat peribadatan, fasilitas kesehatan dan ketersediaan fasilitas pendidikan (TK, SD, SLTP dan SLTA, bahkan perguruan tinggi UNNES) di wilayah A dan wilayah B, yaitu perumahan Kradenan, perumahan Bukit Sukorejo, perumahan Trangkil Sejahtera, perumahan Sekar Gading dan perumahan Anugrah.

Untuk penilaian rata-rata unsur ketersediaan infrastruktur yang menyangkut unsur kemudahan pencapaian aktivitas permukiman yaitu jarak dari lingkungan wilayah perumahan ke tempat-tempat fasilitas ketersediaan infrastruktur. berdasarkan skala klasifikasi penilaian berada dalam rentang 41 sampai 60 yang berarti dinilai cukup baik mencapai 43,10% dari ke 16 indikator, dan menurut skala klasifikasi penilaian berada dalam rentang 61 sampai 80 yang berarti dinilai baik mencapai 31,50%, sedangkan 28,80% dinilai buruk dalam rentang nilai rata-rata 21 sampai 40. Nilai yang memiliki rata-rata tertinggi adalah jarak ke SD dengan nilai rata-rata 74 di wilayah C yaitu perumahan Waroka. Nilai rata-rata terendah antara lain jarak ke tempat belanja dan jarak

ke terminal dengan nilai rata-rata 36,8 berada di wilayah C, wilayah B yaitu perumahan Anugrah, Sekar Gading dan Waroka, hal ini karena di wilayah perumahan tersebut tidak dilalui jalur transportasi umum. Dari keseluruhan penilaian tidak ada yang dinilai sangat buruk, sedangkan yang memiliki nilai dibawah 60 ada 8 indikator dari keseluruhan indikator antara lain jarak ke tempat bekerja, ke tempat hiburan, jarak ke SLTP dan SMU, jarak ke fasilitas pelayanan kesehatan dan jarak ke fasilitas pemerintahan, hal ini menunjukkan indikator-indikator tersebut cukup sulit untuk dicapai karena ketersediaannya sangat kurang di wilayah penelitian sehingga untuk memenuhi kebutuhannya penghuni harus menempuh jarak 400 sampai 500 meter bahkan lebih hingga ke pusat kota.

Berdasarkan penilaian oleh penghuni terhadap karakteristik ketersediaan infrastruktur pada perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati, maka dapat dirangkum 8 faktor utama yang menjadi dasar penilaian, yaitu :

- 1) Faktor utama ketersediaan infrastruktur parasarana dan sarana yang meliputi jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan drainase, jaringan listrik, jaringan telepon, penempatan unsur lingkungan.
- 9) Faktor utama ketersediaan infrastruktur penataan lingkungan dan bangunan yang meliputi tata bangunan pribadi, keindahan tata bangunan, pola lingkungan keamanan, keserasian dipusat lingkungan dan kebersihan umum, keserasian penghijauan dan keindahan tata hijau, keindahan ruang terbuka dan kualitas tempat temu.
- 10) Faktor utama ketersediaan sarana sosial kemasyarakatan yang meliputi ketersediaan fasilitas umum untuk berinteraksi, ketersediaan ruang terbuka, ketersediaan fasilitas kesehatan, ketersediaan kantor pemerintah, ketersediaan kantor pos ketersediaan peribadatan.
- 11) Faktor utama ketersediaan sosial budaya yang meliputi ketersediaan TK, ketersediaan SD, ketersediaan SLTP, ketersediaan SLTA, ketersediaan tempat hiburan, ketersediaan pekuburan.
- 12) Faktor utama ketersediaan sosial ekonomi yang meliputi ketersediaan tempat bekerja, ketersediaan pasar, ketersediaan tempat belanja, ketersediaan terminal.



- 13) Faktor utama ketersediaan infrastruktur kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan meliputi jarak ke fasilitas umum, jarak ke ruang terbuka, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak ke pemerintahan, jarak ke kantor pos, jarak ke peribadatan.
- 14) Faktor utama ketersediaan infrastruktur kemudahan ke kegiatan sosial budaya, meliputi jarak ke TK, jarak ke SD, jarak ke SLTP, jarak ke SLTA, jarak ke tempat hiburan, jarak ke pekuburan.
- 15) Faktor utama ketersediaan infrastruktur kemudahan ke kegiatan sosial kemasyarakatan ekonomi meliputi jarak ke tempat bekerja, jarak ke pasar, jarak ke tempat belanja, jarak ke terminal.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5. 1. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada penelitian mengenai preferensi penghuni sebagai konsumen perumahan terhadap ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati, maka akan dihasilkan beberapa temuan hasil penelitian yang akan diuraikan sebagai berikut:

- 1 Temuan dari penelitian ini yang menyangkut penilaian unsur kondisi fisik dan lingkungan, dinilai cukup baik mencapai 15,60%. Dinilai baik mencapai 74,15, yang dinilai sangat baik mencapai 6,15%. Untuk penilaian rata-rata ketersediaan fasilitas penunjang, dinilai cukup baik mencapai 41,30%, dinilai baik mencapai 31,60%, sedangkan yang dinilai buruk mencapai 27,70%, hal ini menunjukkan kondisi fisik lingkungan kurang diperhatikan oleh para pengembang perumahan, terutama untuk unsur kondisi fisik dan lingkungan yang tidak sesuai dengan perencanaan, kondisi jalan lingkungan yang buruk, jaringan air bersih dan penempatan unsur lingkungan yang tidak lengkap.
- 2 Ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati, penilaian penghuni sangat mengutamakan unsur-unsur yang berkaitan dengan kondisi fisik lingkungan dan kemudahan kegiatan pencapaian aktivitas, sedangkan nilai kualitas pelayanannya kurang menjadi pertimbangan. Untuk memenuhi kebutuhan telah berkembang unsur-unsur pelayanan permukiman secara spontan yang dikembangkan sendiri oleh masyarakat, walaupun masih banyak penyediaan unsur-unsur pelayanan permukiman yang dinilai kurang berfungsi efektif. Penilaian tinggi diberikan kepada unsur-unsur permukiman yang berkaitan dengan pelayanan sosial budaya dan kemasyarakatan seperti fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas pelayanan kesehatan, dan fasilitas yang digunakan untuk berinteraksi. Sedangkan penilaian terhadap kegiatan ekonomi yang dinilai tinggi adalah kemudahan dan ketersediaan fasilitas perbelanjaan seperti pasar, toko dan warung. Gambaran ini memberikan indikasi bahwa penyediaan dan kemudahan pencapaian fasilitas sosial budaya dan kemasyarakatan merupakan hal

yang penting dalam pembangunan permukiman dan perumahan. Maka pengembangan permukiman dan perumahan di wilayah Kecamatan Gunungpati perlu ditunjang oleh unsur-unsur ketersediaan infrastruktur permukiman yang memadai khususnya sarana sosial budaya dan kemasyarakatan.

## **5. 2. Rekomendasi**

Dari kesimpulan penelitian tersebut maka ada beberapa rekomendasi yang dapat dipertimbangkan, yang diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan kawasan permukiman di wilayah penelitian pada khususnya, kawasan permukiman di Kota Semarang pada umumnya, atau kawasan permukiman yang memiliki karakteristik yang sama. Beberapa rekomendasi tersebut adalah sebagai berikut :

### **1 Penataan Kondisi Fisik Lingkungan Disesuaikan Dengan Harapan Penghuni Yang Berlaku Saat Ini.**

Dari hasil wawancara dengan penghuni dapat diketahui banyaknya penghuni yang mengharapkan adanya perhatian dari pemerintah untuk memperhatikan kondisi fisik dan lingkungan kawasan yang pada saat ini sudah tidak memenuhi preferensi penghuni dan meningkatnya kebutuhan. Kondisi yang terjadi di perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati lebih mengarah pada prasarana dan penataan lingkungan seperti penyediaan air bersih, jalan lingkungan, kebersihan lingkungan, pengangkutan sampah dari TPS ke wilayah-wilayah lingkungan ke TPA yang kurang diperhatikan. Menyangkut masalah pengangkutan sampah, hingga sampai saat ini sebagian perumahan belum ada alat angkut khusus seperti container. Sedangkan pengangkutan sampah yang diusahakan oleh penghuni perumahan tidak menggunakan alat angkut khusus dan tidak dapat masuk TPA. Di samping itu sering tidak diambil selama lebih dari 3 hari sehingga terjadi penumpukan sampah memenuhi pinggir jalan-jalan lingkungan selain itu menimbulkan bau yang menyengat dan mengganggu warga sekitar. Perbaikan kondisi jalan sangat diharapkan oleh penduduk untuk diberikan bantuan dari pemerintah daerah setempat dan selain itu pemasangan lampu-lampu jalan yang sudah mati tidak dilakukan penggantian walaupun mereka sudah melaporkan hal itu pada pemerintah daerah setempat.

## **2 Pengoptimalisasian fungsi aktivitas sosial.**

Adapun arahan pengembangan yang diharapkan oleh penduduk adalah perlunya penambahan fasilitas pendidikan, penambahan fasilitas perdagangan dan jasa (pertokoan dan pasar tradisional) dengan lokasi di pusat lingkungan agar pelayanan dapat merata ke seluruh wilayah perumahan. Arahan pengembangan dengan memperhatikan preferensi masyarakat diharapkan dapat memenuhi kebutuhan dan preferensi penghuni dan meningkatkan pelayanan ketersediaan infrastruktur dari kawasan tersebut.

### **5. 3. Keterbatasan Hasil Penelitian**

Beberapa keterbatasan penelitian, baik keterbatasan metodologis maupun keterbatasan teknis yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Penelitian ini didasarkan kepada data dari penilaian penghuni pada suatu wilayah studi kasus yang spesifik, yaitu perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati. Data yang digunakan sangat dipengaruhi oleh karakteristik sosial ekonomi, sosial budaya masyarakat dan letak geografis permukimannya.
2. Perumahan yang dikembangkan oleh Developer di wilayah Kecamatan Gunungpati tersebut, merupakan permukiman yang rata-rata penghuninya dari golongan ekonomi menengah ke bawah, dan motivasi penghuni semata-mata hanya untuk tempat tinggal. Tempat pekerjaan yang tidak berlokasi di kawasan tersebut tidak menjadi pertimbangan pokok dalam memberikan penilaian terhadap ketersediaan infrastruktur permukiman.
3. Penilaian penghuni lebih didasarkan pada keadaan spesifik permukiman dan penilaian tersebut juga masih menimbulkan penafsiran yang sifatnya subyektif karena kreterian yang satu dengan yang lainnya tidak selalu dapat dianggap memiliki nilai yang sama. Dengan demikian penilaian tersebut hanya spesifik untuk permukiman tertentu saja, jadi untuk permukiman yang lainnya memiliki penilaian yang berbeda pula.
4. Pertimbangan aspek-aspek non teknis seperti kondisi sosial budaya dan sosial ekonomi juga merupakan bahan penilaian penghuni, oleh karena itu nilai-nilai yang

dihasilkan dari penelitian ini masih perlu dianalisis secara kualitatif menyangkut aspek-aspek sosial ekonomi dan budaya di wilayah penelitian.

5. Penelitian ini tidak menggunakan suatu kelompok kontrol, dan hanya mengungkap fenomena tanggapan dan preferensi penilaian penghuni sebagai konsumen terhadap ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan, sehingga hasil yang diperoleh mungkin kurang sesuai dengan penilaian secara teknis.

#### **5. 4. Saran Tindak Lanjut Penelitian**

Melihat keterbatasan dari penelitian ketersediaan infrastruktur pada kawasan permukiman dan perumahan skala besar yaitu perumahan yang dikembangkan oleh Developer di Kecamatan Gunungpati, maka perlu dilakukan beberapa penelitian lanjutan sehingga dapat menjawab keterbatasan dari penelitian ini. Tindak lanjut penelitian yang mungkin dapat dikembangkan adalah sebagai berikut :

1. Mengembangkan metode evaluasi ketersediaan infrastruktur dan dampaknya terhadap suatu kawasan permukiman dan perumahan yang baru berkembang dan membandingkan dengan suatu kawasan permukiman yang lengkap, sehingga dapat mengukur dan memperkirakan kehidupan suatu permukiman yang baru berkembang dengan melihat pengalaman pada perkembangan kota yang telah mampan.
2. Melakukan pengujian terhadap variabel, indikator dan parameter pengukuran ketersediaan infrastruktur permukiman dan perumahan yang dikembangkan oleh Developer terhadap permukiman penduduk yang ada di sekitarnya melalui perluasan wilayah penelitian studi kasus untuk membuktikan seberapa jauh berlakunya evaluasi ketersediaan infrastruktur untuk permukiman dengan karakteristik dan lokasi yang berbeda.
3. Penerapan metode penelitian analisis ketersediaan infrastruktur ini pada suatu kawasan permukiman dan perumahan skala besar, kota yang baru berkembang atau yang sudah dilengkapi dengan berbagai unsur-unsur permukiman yang memiliki karakteristik berbeda sehingga akan diperoleh suatu peluang untuk mengembangkan pengembangan variabel, indikator dan parameter yang baru yang sesuai dengan karakteristik dan profil penduduknya.

## DAFTAR PUSTAKA

- ... , U U R I No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- ..... , U U R I No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- Ajzen, I. (1988), *Attitudes, Personality, and Behavior*, Milton Keynes, Open University Press.
- Allen, D.E., Guy, R.F. & Adgley, C.R.. (1980), *Social Psychology as Social Process*, Belmont, Cal.: Wadsworth Publishing Company.
- Azwar, Saifuddin. (2002), *Sikap Manusia, Teori dan Pengukurannya*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Brehm, S.S., & Kassir, S.M. (1990), *Social Psychology*, Boston: Houghton Mifflin Company.
- Brigham, J. C. (1991), *Social Psychology, 2<sup>th</sup> edition*, New York: Harper Collins Publishers Inc.
- Bourne, L. S. (1978), *Internal Structure of The City – Reading on Space and Environment*, Oxford
- Budihardjo. (1998), *Kota Yang Berkelanjutan*, Jakarta: Depdikbud.
- Budihardjo. (1998), *Sejumlah Masalah Perumahan Kota*, Bandung: Alumni.
- DPU. (1987), *Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*, Semarang: DPU Kota Semarang
- Daldjoeni, N. (1997), *Geografi Baru, Organisasi Keruangan Dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Alumni
- Hartshorn, Trumana. (1980), *Interpreting the City, an Urban Geography*, New York: John Wiley & Sons
- Panudju. (1999), *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Bandung: Penerbit Alumni Bandung

Pemerintah Kota Semarang. (1999), ***Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang Bagian Wilayah Kota (BWK) VIII***, Pemerintah Kota Semarang

Reksohadiprodjo, dan Karseno. (1997), ***Ekonomi Perkotaan***, Yogyakarta: BPPE

Richardson, Harry, W. (1978), ***Urban Economics***, USA: The Deyden Press

Secord, P.F. & Backman. (1964), ***Social Psychology***, New York: Mc. Grow – Hill Book Company

Singarimbun, Masri. (1995), ***Metode Penelitian Survei***, Jakarta: PT Pustaka LP3ES

Sugiyono, Eri Wibowo. (2001), ***Statistika Penelitian dan Aplikasinya dengan SPSS 10.0 for Windows***, Bandung: Alfabeta

Sujarto, Djoko. (1992), ***Makalah Prospek Pengembangan Perumahan Pada Kota Baru di Indonesia***, Bandung: ITB

Sujarto, Djoko. (1997), ***Pengembangan Kota Baru Khusus di Indonesia***

Turner, J. F. C. (1972), ***Freedom to Build***, London: Collier – Macmillan Limited

Yudohusodo, S. (1991), ***Rumah Untuk Seluruh Rakyat***, Jakarta: Yayasan Padamu Negeri

Rees dalam Yeates & Garner, B. (1980), ***The Nort American City***, New York: Harper & Row, Publisher

Berkowitz, L. (1972), ***Social Psycologi, Glenview, III***, Scott: Foresman and Company.

Knox. (1994), ***Urbanization An Introduction to Urban Geography***, Prentice – Hall, Inc, Philadelphia

Rapoport, Amost. (1982), ***The Meaning of the Built Enviroment***, Suge Publications

Chatanese, Anthony, J., & Snyder, J.C. (1996), ***Perencanaan Kota (Terjemahan)***, Jakarta: Erlangga

Soerjani, (1997)

- Supas, (1996)
- Turner, (1972)
- Undang-undang No. 4 th.1992
- Yeates dan Gurner, (1980)
- Yudohusodo, (1991)
- Bourne, L. S. (1978), *Internal Structure of The City – Readings on Space and Envirommant*, Oxford.
- Rapoport, Amos, (1976), Human Aspects of Urban Form, Pergamon Pres
- Hatry, et. Al., (1979), How Effective Ace Your Community Services, Procedure for Monitoring the Effectivenes of Municipal Servies, The Urban Institute And The International City Management Association
- Knox. (1994), Urbanization An Introduction to Urban Gepgraphy, Prentice – Hall, Inc, Philadelphia
- Kurt Lewin. (1951)
- Lynch, (1984)
- Mann, (1969)
- Morries & Winter, (1978)
- Roistacher, (1977)
- Sax, (1980)
- Secord, P.F. & Backman, C.W. (1964), *Sosial Phychology*, New York: Mc. Grow – Hill Bock Company.